



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml

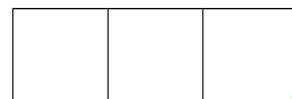
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pemalang yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan, dalam peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

Sunardi, S.H., bertempat tinggal di Jl Arwana III No 350 Btn Sugihwaras Rt 001 Rw 013 Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang Jawa Tengah, Kel. Sugihwaras, Kec. Pemalang, Kab. Pemalang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1). Imam Maliki, S.H., 2). Sutikno, S.H., 3). Moh. Wanurui, S.H., ketiganya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Imam Maliki, S.H. & Partner, yang berkantor di Jln.Teuku Umar No.111, Gejlig Kajen, Kecamatan Kajen, Kabupaten Pekalongan, Jawa Tengah 51161 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Maret 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 28 Maret 2022 Nomor 44/SK/2022/PN Pml. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan

1. Casminto, bertempat tinggal di Desa Asemdayong Rt 036 Rw 007 Kec. Taman Kab. Pemalang, Desa Asemdayong, Taman, Kab. Pemalang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1). Suma'un, S.H. dan 2). Sigit Bayu Prakoso, S.H, Keduanya Advokat/Pengacara yang beralamat di Desa Pedurungan Rt. 02 Rw. 06, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Maret 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 5 April 2022 Nomor 46/SK/2022/PN Pml. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;
2. Dewa Murti Yoga Raharjo, bertempat tinggal di Dusun Cibelok Timur Rt 01 Rw 02, Desa Cibelok Kec. Taman Kab. Pemalang, Desa Cibelok, Taman, Kab. Pemalang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1). Suma'un, S.H., 2). Sigit Bayu Prakoso, S.H., Keduanya Advokat/Pengacara yang beralamat di Desa Pedurungan Rt. 02 Rw. 06 Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 27 April 2022 Nomor 63/SK/2022/PN Pml. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Notaris Sugiharto, S.H., tempat kedudukan Jalan Sonokeling Pelutan Kec. Pemalang Kab. Pemalang, Kel. Pelutan, Kec. Pemalang, Kab. Pemalang, Jawa Tengah. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;
4. Notaris dan PPAT Nova Setyawati, S.H.,Mkn., tempat kedudukan Jalan Kh Samanhudi No 57a Kel. Kebondalem Kec. Pemalang Kab. Pemalang, Kel.Kebondalem, Kec. Pemalang, Kab. Pemalang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1). Suma'un, S.H dan 2). Sigit Bayu Prakoso, S.H, Keduanya Advokat/Pengacara yang beralamat di Rt. 02 Rw. 06, Desa Pedurungan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Maret 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 5 April 2022 Nomor 47/SK/2022/PN Pml. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

Untuk selanjutnya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III secara bersama-sama disebut sebagai Para Turut Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut, telah :

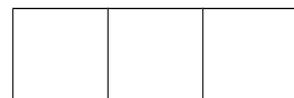
- Membaca surat-surat dalam berkas perkara ini;
- Mendengarkan kedua belah pihak berperkara;
- Memperhatikan bukti- bukti yang diajukan oleh para pihak berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 28 Maret 2022, yang didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 29 Maret 2022 dengan Register Nomor 14 /Pdt.G/2022 /PN Pml, yang pada pokoknya Penggugat mengajukan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya TERGUGAT membeli tanah dari ROMY INDIARTO seharga Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) adapun tanahnya adalah :
 - a. SHM No: 2803 dengan luas 2.932 M2
 - b. SHM No: 2995 dengan luas 3.210 M2
 - c. SHM No: 2966 dengan luas 623 M2

Tanah-tanah tersebut terletak di Desa Kabunan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang. Selanjutnya ternyata surat tanah tersebut yaitu SHM tersebut diatas dalam keadaan terblokir, sehingga TERGUGAT tidak bisa melakukan proses balik nama sertifikat atas SHM tersebut.



Halaman 2 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

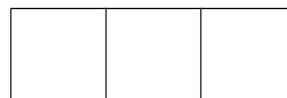
2. Bahwa selanjutnya TERGUGAT memberi Perintah kepada PENGGUGAT untuk melakukan pengurusan SHM tersebut agar blokir bisa terbuka dan bisa melakukan proses balik nama SHM menjadi atas nama TERGUGAT, dan dalam perintah tersebut TERGUGAT menajikan kepada PENGGUGAT, jika PENGGUGAT bisa melakukan nrrnses btika blokir dan bisa mengimis SHM tersebut menjadi atas nama TERGUGAT, selanjutnya TERGUGAT berjanji jika tanah-tanah atas SHM tersebut laku terjual, maka dari hasil penjualan tersebut setelah dipotong modal membeli sisanya yang merupakan keuntungan untuk dibagi 2 (dua), untuk PENGGUGAT 50% dan untuk TERGUGAT 50%.

3. Bahwa atas janji TERGUGAT kepada PENGGUGAT yaitu bahwa jika tanah laku terjual keuntungannya dibagi dua, selanjutnya PENGGUGAT melaksanakan perintah tersebut, dan dalam melaksanakan perintah tersebut PENGGUGAT mengeluarkan biava antara lain :

- a. Biaya pembukaan blokir dan percepatan proses jual beli antara ROMY INDIARTO dengan TERGUGAT, berikut balik nama SHM yang terblokir menjadi atas nama TERGUGAT dan istrinya melalui Notaris SUPRIHATNOWO, SH., MKn pada tanggal 15 Februari 2016 PENGGUGAT mengeluarkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- b. Biaya SPPT / PBB SHM No: 2803, SHM No: 2966, dan SHM No: 2995 atas EKO SARWONO (Pemilik Pertama) sebelum ROMY INDIARTO yaitu pajak dari Tahun 2016 sampai 2020 sebesar Rp. 300.506 ,- (tiga ratus ribu lima ratus enam rupiah).
- c. Biaya operasional memasarkan SHM No: 2803, SHM No: 2966 dan SHM No: 2995 dari tahun 2016 sampai tahun 2020 yang meliputi biaya pemasangan banner dan penggandaan dokumen serta transportasi dan operasinal lain, jumlahnya Rp.7.000.000 (tujuh juta rupiah).

Dalam hal tersebut jumlah biaya yang dikluarkan oleh PENGGUGAT mencapai Rp. 57.300.506,- (lima puluh tujuh juta tiga ratus ribu lima ratus enam rupiah).

4. Bahwa setelah PENGGUGAT berhasil melaksanakan perintah TERGUGAT





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

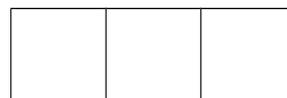
putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu melakukan pengurusan buka blokir dan mengurus SHM No: 2803, SHM No: 2966 dan SHM No: 2995 nienjadi atas nama TERGUGAT beserta istrinya, selanjutnya SHM tersebut diserahkan dari PENGGUGAT ke TERGUGAT dan diterima oleh TERGUGAT, **dan dalam menerima 3 SHM tersebut kembali TERGUGAT kembali menyampaikan janjinya yaitu, "jika tanah itu nantinya laku terjual, berapapun lakunya maka setelah dikurangi biaya pembelian, sisanya yang merupakan keuntungan akan dibagi dua yaitu untuk PENGGUGAT 50% dan untuk TERGUGAT 50%.**

5. Bahwa atas janji TERGUGAT kepada PENGGUGAT yang disampaikan berulang-ulang disetiap kali pertemuan yaitu **"jika tanah-tanah itu laku terjual, hasil penjualannya akan dipotong biaya pembelian awal sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dan sisanya yang merupakan keuntungan akan dibagi dua, yaitu untuk PENGGUGAT yang melakukan pengurusan 50% dan untuk TERGUGAT 50%".** Selanjutnya PENGGUGAT melakukan pemasaran dengan cara membuat banner (spanduk dari plastik) yang isinya tanah daratan dijual dan ditulis nomor HP yang tujuannya adalah untuk memudahkan komunikasi dalam melakukan proses penjualan kepada para calon pembeli.

6. Bahwa selanjutnya ada calon pembeli dari Bekasi bernama SABAN1 lewat perantara SIROD melakukan penawaran atas 3 SHM tersebut dengan harga Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah), kemudian atas penawaran itu oleh PENGGUGAT dengan ditemani HASY1M datang kerumah TERGUGAT dan selanjutnya disampaikan ke TERGUGAT atas penawaran tersebut, dan oleh TERGUGAT menyampaikan ke PENGGUGAT bahwa dulu modal beli tanah tersebut adalah uang dari Bank yang berbunga, untuk itu TERGUGAT meminta dari modal beli 3 SHM tersebut dibulatkan menjadi Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sehingga atas penawaran Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) ada sisa Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) yang oleh TERGUGAT berjanji bahwa sisa uang itu merupakan keuntungan yang akan dibagi 2 (dua) oleh TERGUGAT dengan rincian PENGGUGAT mendapatkan 50% dan TERGUGAT mendapatkan 50%. Selanjutnya atas rencana transaksi tersebut batal, karena Calon pembeli mengalami kecelakaan dan meninggal dunia.

7. Bahwa adanya beberapa calon pembeli yang selalu menanyakan surat kuasa jual kepada PENGGUGAT, maka selanjutnya PENGGUGAT



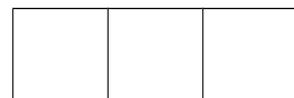


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyampaikan langsung ke TERGUGAT dan oleh TERGUGAT langsung disanggupi.

8. Bahwa dalam proses pembuatan surat kuasa jual, TERGUGAT mengajak PENGGUGAT datang ke TURUT TERGUGAT II dengan membawa 3 buah SHM, dan TERGUGAT meminta kepada TURUT TERGUGAT II untuk membuat draft surat kuasa jual. Dan selanjutnya TERGUGAT menyerahkan SHM No: 2803, SHM No: 2995, dan SHM No: 2966 kepada TURUT TERGUGAT II. Selanjutnya oleh TERGUGAT II dibuat draft dengan tulisan KUASA UNTUK MENJUAL dan diserahkan ke PENGGUGAT, dan oleh TURUT TERGUGAT II menyuruh agar dalam KUASA UNTUK MENJUAL ada tanda tangan Kepala Desa Asemdayong dan Camat Kecamatan Taman. Selanjutnya surat KUASA UNTUK MENJUAL diserahkan dari PENGGUGAT ke TERGUGAT, yang selanjutnya TERGUGAT melakukan pengurusan Tanda Tangan Kepala Desa dan Tanda Tangan Camat. Setelah itu surat KUASA UNTUK MENJUAL ditanda tangani oleh TURUT TERGUGAT II dan surat KUASA UNTUK MENJUAL yang asli diserahkan ke PENGGUGAT, selanjutnya TURUT TERGUGAT II menyimpan foto kopi surat tersebut, dan 3 SHM ditinggal ditempat TURUT TERGUGAT II. Dan selang sekitar 15 hari TERGUGAT mengambil 3 SHM yang ditinggal di TURUT TERGUGAT II tanpa sepengetahuan PENGGUGAT.
9. Bahwa pada sekitar awal tahun 2020 datang calon pembeli bernama HABIB AYE yang kuasa belinya atas nama TURUT TERGUGAT I, bahwa TURUT TERGUGAT I mengajukan penawaran atas 3 (tiga) SHM tersebut Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), atas penawaran tersebut selanjutnya PENGGUGAT menyampaikan ke TERGUGAT, dan pada saat itu TERGUGAT minta harga Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah). Selanjutnya PENGGUGAT menyampaikan hal tersebut yaitu atas kenaikan harga menjadi Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) kepada TURUT TERGUGAT I, dan dijawab oleh TURUT TERGUGAT I batal, dan atas transaksi tersebut dinyatakan batal atau gagal.
10. Bahwa sekitar bulan Mei 2021 PENGGUGAT mendengar kalau tanah-tanah atas SHM No: 2803, SHM No: 2995 dan SHM No: 2966 yang surat KUASA UNTUK MENJUAL nya ada di PENGGUGAT, ternyata sudah laku terjual, dan penjualannya dilakukan oleh TERGUGAT dengan harga Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah). Dan pembelinya adalah TURUT TERGUGAT 1 melalui notaris yaitu TURUT TERGUGAT III.



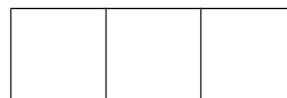
Halaman 5 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT dengan cara telpon menggunakan HP, ternyata Nomor HP PENGGUGAT sudah diblokir oleh TERGUGAT sehingga PENGGUGAT tidak bisa melakukan komunikasi.
12. Bahwa oleh karena Nomor HP PENGGUGAT diblokir oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT PINJAM HP milik HASYIM, dan setelah terjadi komunikasi PENGGUGAT diminta oleh TERGLJGAT untuk datang ke rumah TERGUGAT. Dan selanjutnya PENGGUGAT dengan ditemani HASYIM datang ke rumah TERGUGAT. Selanjutnya ketika PENGGUGAT dan HASYIM bertemu dengan TERGUGAT, pada saat itu TERGUGAT menyampaikan bahwa atas SHM No: 2803, SHM No: 2995 dan SHM No: 2966 yang terletak di Desa Kabunan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang, telah terjual dengan harga Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dan sudah dibayar lunas.
13. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT meminta haknya ke TERGUGAT atas semua janji-janji dan ucapan ucapan sebelumnya yang menyatakan bahwa setelah tanah laku terjual keuntungannya dibagi dua. Selanjutnya pada saat itu TERGUGAT mengingkari janjinya, yang selanjutnya TERGUGAT hanya bisa memberi uang ke PENGGUGAT hanya Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah). Oleh karena kesepakatan dan janji itu terjadi pada hari Jumat tanggal 7 Mei 2021 selanjutnya TERGUGAT janji akan memberikan uang hak PENGGUGAT pada hari Senin Tanggal 10 Mei 2021 dengan cara transfer lewat Bank BCA Cabang Pemalang, Dan TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT untuk Ketemu di Bank BCA cabang pemalang pada tanggal 10 Mei tersebut.
14. Bahwa pada hari Senin tanggal 10 Mei 2021 TERGUGAT tidak datang ke BCA Cabang Pemalang, dan yang datang pada waktu itu adalah anak dari TERGUGAT yang bernama PIPIT, dan PIPIT memberikan uang Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tetapi di tolak oleh PENGGUGAT karena jumlahnya tidak sesuai dengan perjanjian semula.
15. Bahwa karena PENGGUGAT rnerasa dirugikan dan ditipu serta dikhianati oleh TERGUGAT, selanjutnya PENGGUGAT melalui Kuasa Hukum yang bernama ABAS FATUROHMAN, SH melakukan Pemblokiran atas SHM No: 2803, SHM No: 2095 dan SHM No: 2966 ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pemalang.
16. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT terhadap PENGGUGAT, selanjutnya PENGGUGAT melakukan Pengaduan ke SATRESKRIM POLRES



Halaman 6 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemalang, dan dalam perjalanan penyelidikan oleh SATRESKRIM POLRES Pemalang, selanjutnya dilakukan mediasi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT. Selanjutnya dalam mediasi tersebut TERGUGAT bemiati baik untuk menyelesaikan tentang hak keuangan PENGGUGAT dan akan memberikan uang sejumlah Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dengan catatan PENGGUGAT harus melakukan Pencabutan Pengaduan / Laporan yang ada di POLRES Pemalang.

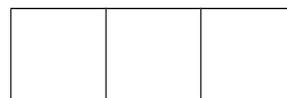
17. Bahwa selanjutnya TERGUGAT tidak memberikan uang sejumlah Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT. Bahwa TERGUGAT kembali mengingkari janjinya dan kesepakatannya, dan untuk selanjutnya PENGGUGAT mengadukan permasalahan ini ke Direktorat Reserse Kriminal Umum Kepolisian Daerah Jawa Tengah.

18. Bahwa berdasarkan Hukum Perbuatan TERGUGAT yang tidak menepati janji dan melakukan keingkaran dengan cara tipu muslihat dan atau kebohongan kepada PENGGUGAT, merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada diri PENGGUGAT.

19. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut". Dengan demikian terhadap TERGUGAT dapat dimintakan pertanggungjawaban karena telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) oleh karena perbuatan tersebut:

1. Melanggar hukum, yang mengancam perbuatan tersebut dengan hukuman baik ganti rugi maupun pidana.
2. Melanggar subyektif orang lain.
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
4. Bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan dalam pergaulan hidup bermasyarakat.
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata;

20. Bahwa terhadap tindakan TERGUGAT yang telah secara jelas dan nyata tidak memenuhi kewajibannya tersebut, dan untuk mengembalikan kerugian dan kepentingan hukum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT inemohon agar KETUA PENGADILAN NEGERI PEMALANG menyatakan TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT, maka berdasar pasal 1365 KUHPerdara menyatakan konsekuensi hukum dari adanya Pelanggaran Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian karena salahnya untuk mengganti kerugian yang dapat berupa kerugian materiil dan immaterial.

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT mengalami kerugian sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

- Dana operasional melakukan pengurusan buka blokir, Dana percepatan proses balik nama atas SHM No: 2803, SHM No: 2995 dan SHM No: 2966, Dana pembayaran Pajak SPPT atas nama SHM yang pertama dari tahun 2016 sampai 2021, Dana operasional pemasaran, yang seluruhnya berjumlah **Rp. 57.300.506,- (lima puluh tujuh juta tiga ratus ribu lima ratus enam rupiah).**
- Dana hasil penjualan / keuntungan yang dijanjikan setengah dari Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) **berjumlah Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta).**

Total jumlah kerugian materiil Rp. 1.807.300.506 (satu milyar delapan ratus tujuh juta tiga ratus ribu lima ratus enam rupiah).

Kerugian Immateriil :

Dikarenakan PENGGUGAT telah melakukan upaya hukum dan upaya-upaya lain yang telah mengorbankan waktu bekerja dan nama baik, maka jika dirupiahkan atas waktu kerja yang terbuang dan nama baik mengalami kerugian Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

22. Bahwa agar Gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia (*illusoir*) serta patut diduga TERGUGAT akan mengalihkan, memindahkan, atau mengasingkan liarta kekayaannya guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar semua hak-hak PENGGUGAT atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan TERGUGAT sesuai dengan Putusan yang akan dijatuhkan dalam perkara ini. maka layak untuk menjamin pemenuhan tuntutan PENGGUGAT, dengan ini PENGGUGAT memohon KEPADA MAJELIS HAKIM yang Terhormat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan TERGUGAT berupa : TANAH DAN BANGUNAN yang terletak di Desa Asemdivong RT 036 RW 007

--	--	--

Halaman 8 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Taman, Kabupaten Pematang Jaya.

23. Bahwa PENGGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*nit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet.
24. Bahwa apabila TERGUGAT tidak mau tunduk pada putusan untuk melaksanakan isi putusan ini seketika setelah putusan berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya sangat beralasan dan layak apabila terhadap TERGUGAT agar dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta, serta bukti hukum tersebut diatas, maka mohon KEPADA YANG TERHORMAT KETUA PENGADILAN NEGERI PEMALANG c/q MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI perkara ini dapat memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat yang totalnya sebesar Rp. 2.807.300.506 (dua milyar delapan ratus tujuh juta tiga ratus ribu lima ratus enam rupiah). Dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil Rp. 1.807.300.506
 - b. Kerugian Immateriil Rp. 1.000.000.000,-
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- per setiap hari keterlambatan untuk menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*L'itvoebarr bij voorrad*) meskipun ada upaya huku banding, kasasi, maupun verzet;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan para pihak yang berperkara telah dipanggil secara sah dan patut, Penggugat datang dipersidangan diwakili Kuasanya tersebut, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut



Halaman 9 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III datang dipersidangan diwakili Kuasanya tersebut sedangkan Turut Tergugat II datang sendiri dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan Para Pihak berperkara dengan upaya mediasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk DONALD FREDERIK SOPACUA, S.H, Hakim Pengadilan Negeri Pematang sebagai Mediator, namun upaya jalan perdamaian tersebut tidak membuahkan hasil sebagaimana Laporan Hasil Mediasi tertanggal 24 Mei 2022 ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mediasi tidak membuahkan hasil maka selanjutnya Majelis Hakim melanjutkan persidangan dengan memerintahkan agar Penggugat membacakan surat gugatannya dan setelah dibacakan Pihak Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Pihak Tergugat telah menyampaikan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscur libel*)

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas mengenai Perihal gugatan dengan isi materi gugatan maupun dalil-dali posita gugatan dengan petitum juga sangat kontradiktif dimana dalam Perihal Gugatan tertulis PERBUATAN MELAWAN HUKUM, tetapi setelah membaca dan mencermati dalil-dalil posita gugatan Penggugat mengenai perbuatan WAN PRESTASI (Ingkar Janji) salah satu nya ada dalam dalil posita angka 13 yang isinya tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka hal tersebut seharusnya Wan prestasi, tetapi dalam petitum meminta menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Hal tersebut diatas berpedoman pada **Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri; Sehingga atas hal tersebut sudah sepatasnya gugatan Penggugat untuk di Tolak atau setidaknya tidak dapat diterima.**

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

--	--	--

Halaman 10 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak yaitu adanya istri dari Tergugat yang bernama SUWARNI tidak di masukan sebagai kaum beracara (sebagai Pihak) dalam perkara ini, dengan alasan karena menyangkut sertipikat-sertipikat hak milik yang dijadikan dasar dalam gugatan Penggugat, yaitu:

- 1) SHM No. 2803, luas \pm 2.932 m² atas nama CASMINTO dan SUWARNI;
 - 2) SHM No. 2995, luas \pm 3.210 m² atas nama CASMINTO dan SUWARNI;
 - 3) SHM No. 2996, luas \pm 623 m² atas nama CASMINTO dan SUWARNI;
- Oleh karenanya gugatan Penggugat adalah kurang pihak yaitu tidak memasukkannya SUWARNI (istri Tergugat) sebagai kaum beracara.

C. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*

Bahwa gugatan Penggugat adalah *Nebis In Idem* karena Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat (Casminto) dengan materi gugatan/ pokok gugatan yang sama dengan perkara aquo dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Pemalang dengan No. 19/Pdt.G/2021/PN Pml., tanggal 19 Agustus 2021 yang amarnya berbunyi:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

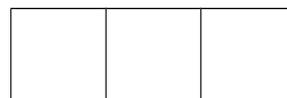
DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan pihak Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp 455.000,00 (empat ratus lima puluh lima ribu rupiah).

Bahwa putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa disamping Penggugat dahulu telah menggugat Tergugat dengan pokok gugatan yang sama, Penggugat juga telah mengadukan/ melaporkan Tergugat ke Polres Pemalang dan Tergugat pernah diperiksa/ diklarifikasi sebagai Teradu, akan tetapi perkara tersebut tidak berlanjut entah karena apa.

Bahwa Penggugat juga pernah mengadukan/ melaporkan Tergugat ke Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah dengan dugaan pelanggaran Pasal 266 dan atau 378 KUHP, atas pengaduan tersebut Tergugat pernah diperiksa/ dimintai keterangannya di Polda Jateng dan selanjutnya Polda Jateng telah mengadakan rapat gelar



Halaman 11 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

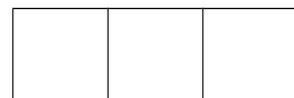
perkara pada tanggal 8 Februari 2022 yang dihadiri oleh Pengadu (Sunardi/ Penggugat) dan Teradu (Casminto/ Tergugat).

Bahwa setelah rapat gelar perkara di Polda Jateng menerbitkan surat tertanggal 11 Maret 2022 dengan Nomor: B/309/III/RES.I.II/2022/Ditreskrimum yang isinya adalah Polda Jateng "menghentikan Penyelidikan atas Pengaduan a.n. sdr Casminto bin Casriyan (alm) dikarenakan bukan merupakan tindak pidana".

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi diatas maka mohon kepada Majelis hakim untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA (KONVENSII)

- 1) Bahwa uraian-uraian dalam eksepsi diatas dianggap masuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;
- 2) Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara langsung oleh Tergugat;
- 3) Bahwa gugatan Penggugat pada posita angka 1 adalah benar, Tergugat tidak menolak;
- 4) Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada posita angka 2, karena Tergugat tidak/ bukan memerintahkan kepada Penggugat akan tetapi meminta tolong kepada Penggugat untuk mengurus/ membuka blokir pada Kantor Pertanahan kabupaten Pemalang dengan resiko segala biaya yang timbul akibat menghapus atau membuka blokir di tanggung oleh Tergugat termasuk upah atau jasa Penggugat dan semua sudah dibayar oleh Tergugat secara tunai bahkan lebih, mana mungkin Penggugat mau capai-capai membantu Tergugat kalau tidak dibayar. Bahwa dalam pengurusan menghapus atau membuka blokir tersebut Tergugat tidak pernah berjanji atau berkata "jika Penggugat bisa melakukan proses buka blokir dan bias mengurus balik nama Sertipikat tersebut menjadi atas nama Tergugat, selanjutnya Tergugat berjanji jika tanah-tanah atau SHM tersebut laku terjual, maka dari hasil penjualan tersebut setelah dipotong modal membeli sisanya yang merupakan keuntungan untuk dibagi 2 (dua), untuk Penggugat 50% dan Tergugat 50%".



Halaman 12 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml

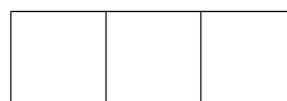


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat tidak pernah berjanji seperti itu (tersebut diatas), Tergugat hanya meminta tolong kepada Penggugat untuk mengurus buka blokir di kantor pertanahan kabupaten Pemalang agar tanah-tanah SHM No. 2803, SHM No. 2995 dan SHM No. 2803 bisa dibalik nama menjadi atas nama Tergugat, sedangkan semua biaya termasuk upah Penggugat telah dibayar, mana mungkin Penggugat mau menjalankan permintaan Tergugat kalau tidak dibayar;

- 5) Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 3 karena biaya-biaya tersebut telah dibayar secara tunai oleh Tergugat jadi semuanya telah lunas dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat;
- 6) Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 4 karena Tergugat tidak pernah berjanji kepada Penggugat akan memberikan keuntungan 50% kepada Penggugat;
- 7) Bahwa tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat pada angka 5 karena tergugat tidak pernah berjanji kepada Penggugat akan memberikan 50% keuntungan dari hasil penjualan tanah-tanah tersebut diatas dan semua biaya apa saja telah dibayar lunas oleh Tergugat;
- 8) Bahw Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 6 karena Penggugat tidak pernah membawa pembeli kepada tergugat dan Tergugat pun tidak pernah berjanji kepada Penggugat akan memberikan 50% keuntungan dari hasil penjualan tanah-tanah tersebut;
- 9) Bahwa Gugatan Penggugat pada posita angka 7, Tergugat menolak dengan tegas karena surat kuasa muncul atas inisiatif Penggugat sendiri tanpa konsultasi atau musyawarah dengan Tergugat;
- 10) Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat posita angka 8, karena sama sekali Tergugat tidak pernah datang ke kantor Turut Tergugat II (Notaris Sugiharto) untuk meminta tolong pada Turut Tergugat II membuat draf surat kuasa, tahu-tahu Penggugat datang ke rumah Tergugat meminta tanda tangan surat kuasa, Tergugat juga tidak pernah datang ke Balai Desa dan ke kantor camat Taman untuk meminta tanda tangan kepala desa Asemdayong dan camat Taman, setelah diteliti ternyata surat kuasa yang dimaksud oleh Penggugat adalah cacat hukum karena tidak ada tanggal surat dan tidak ada masa berlakunya;
- 11) Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat posita angka 9 karena Penggugat tidak pernah membawa pembeli ke rumah atau kehadiran Tergugat;



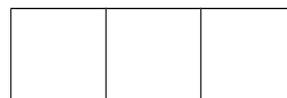
Halaman 13 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12) Bahwa gugatan Penggugat pada posita angka 10 adalah betul tanah-tanah SHM No. 2803, SHM No. 2995 dan SHM No. 2966 telah laku terjual dengan harga Rp 5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) bukan dengan harga Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) yang membawa pembeli datang ke rumah adalah bukan Penggugat;
- 13) Bahwa gugatan Penggugat pada posita angka 11 itu merupakan urusan Penggugat sendiri, Tergugat tidak tahu menahu;
- 14) Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada posita angka 12 karena tanah-tanah SHM No. 2803, SHM No. 2995 dan SHM No. 2966 telah laku terjual dengan harga Rp 5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang membawa pembeli bukan Penggugat padahal Penggugat yang katanya sudah mendapatkan surat kuasa menjual tetapi selama 4 tahun lebih tidak pernah membawa pembeli kepada Tergugat;
- 15) Bahwa Tergugat menolok dalil gugatan Penggugat angka 13 karena tidak ada hak Penggugat untuk meminta bagian atas penjualan tanah-tanah milik Tergugat, Tergugat pun tidak pernah berjanji kepada Penggugat untuk memberikan sebagian dari hasil/ keuntungan penjualan tanah-tanah tersebut;
- 16) Bahwa gugatan Penggugat pada posita angka 14, oleh karena Penggugat mengejar terus pada tergugat, maka pada waktu itu Tergugat ikhlas akan memberikan uang Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan tetapi karena Penggugat menolak, maka Tergugat tidak akan memberikan sepeser pun kepada Penggugat;
- 17) Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada posita angka 15 karena Tergugat tidak pernah berbuat yang merugikan Penggugat, justru tindakan Penggugat yang memblokir tanah-tanah milik Tergugat yang sudah dijual adalah sangat merugikan Tergugat juga pembeli tanah-tanah tersebut;
- 18) Bahwa gugatan Penggugat pada posita angka 16 ada yang benar dan ada yang tidak benar, yaitu:
 - Yang benar bahwa Penggugat telah melaporkan Tergugat ke Polres Pematang.
 - Yang tidak benar adalah dalil yang mengatakan bahwa ada mediasi antara Penggugat dengan Tergugat di Polres Pematang dan Tergugat



Halaman 14 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan memberikan uang kepada Penggugat sebesar Rp 900.000.000,-
(Sembilan ratus juta rupiah).

Bahwa ketika menghadiri undangan klarifikasi atas aduan dari Penggugat dan diminta keterangannya di Satreskrim Polres Pemalang Tergugat didampingi oleh Penasihat hukumnya yaitu: Suma'un, S.H. dan Sigit Bayu Prakoso, S.H., dan benar-benar tidak ada mediasi dan setelah pemeriksaan tersebut selang beberapa hari Tergugat melalui Penasihat hukumnya tersebut menanyakan perkembangan perkaranya mendapatkan jawaban dari Kanit pada Unit Idik III perkara tersebut telah dicabut oleh Penggugat sendiri, sehingga Penggugat yang mengatakan ada mediasi dan Tergugat akan memberikan uang kepada Penggugat sebesar Rp 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) adalah mengada-ada dan hanya rekaya Penggugat saja;

19) Bahwa gugatan Penggugat pada posita angka 17 Tergugat menanggapi bahwa Tergugat tidak membayar kepada Penggugat Rp 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) karena Tergugat tidak pernah berjanji atas hal tersebut.

Sedangkan tindakan Penggugat yang telah melaporkan Tergugat ke Polda Jateng adalah betul, tetapi lagi-lagi itu perbuatan Penggugat yang amat merugikan Tergugat baik moril maupun materiil, selanjutnya dilakukan gelar perkara pada tanggal 8 Februari 2022 yang dihadiri oleh Penggugat (Pengadu) dan Tergugat (Teradu).

Bahwa setelah gelar perkara, Polda Jateng menerbitkan surat tertanggal 11 Maret 2022 Nomor: B/309/III/RES. I. II/2022/Ditrekrimum, yang isinya adalah Polda Jateng "MENGHENTIKAN PENYELIDIKAN ATAS PENGADUAN a.n. SUNARDI, S.H. TERHITUNG MULAI TANGGAL 24 FEBRUARI 2022 ATAS TERADU sdr. CASMINTO BIN CASRIYAN (alm.) DIKARENAKAN BUKAN TINDAK PIDANA"

20) Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada posita angka 18 karena Tergugat tidak pernah berjanji dan tidak pernah menipu maupun berbohong kepada Penggugat;

21) Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada posita angka 19 karena Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melanggar atau melawan hukum terhadap Penggugat'

22) Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada posita angka 20 dan 21 karena Tergugat tidak pernah ingkar janji maupun perbuatan



Halaman 15 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar hukum lainnya terhadap Penggugat, sehingga tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat terhadap tergugat adalah tidak benar dan harus ditolak;

23) Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada posita angka 22 karena Tergugat tidak pernah ingkar janji maupun perbuatan melawan hukum lainnya terhadap Penggugat, sehingga permohonan sita jaminan (consevatoir beslaag) yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak;

24) Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada posita angka 23 dan 24 karena Tergugat tidak pernah ingkar janji maupun perbuatan melawan hukum lainnya terhadap Penggugat;

Berdasarkan atas uraian-uraian tersebut diatas bersama ini Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi :

I. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat.

II. DALAM KONVENSII

- 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III telah menyampaikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscur libel*)

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas mengenai Perihal gugatan dengan isi materi gugatan maupun dalil-dali posita gugatan dengan pettitum juga sangat kontradiktif dimana dalam Perihal Gugatan tertulis PERBUATAN MELAWAN HUKUM, tetapi setelah membaca dan mencermati dalil-dalil posita gugatan Penggugat mengenai perbuatan WAN PRESTASI (Ingkar Janji) salah satu nya ada dalam dalil posita angka 13 yang isinya tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka hal tersebut seharusnya Wan prestasi, tetapi dalam pettitum meminta menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Hal tersebut diatas berpedoman pada **Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi**



Halaman 16 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri; Sehingga atas hal tersebut sudah sepantasnya gugatan Penggugat untuk di Tolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

B. Eksepsi Error In Persona

a) Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak yaitu adanya istri dari Tergugat yang bernama SUWARNI tidak di masukan sebagai kaum beracara (sebagai Pihak) dalam perkara ini, dengan alasan karena menyangkut sertifikat-sertifikat hak milik yang dijadikan dasar dalam gugatan Penggugat, yaitu:

- 1) SHM No. 2803, luas \pm 2.932 m² atas nama CASMINTO dan SUWARNI;
- 2) SHM No. 2995, luas \pm 3.210 m² atas nama CASMINTO dan SUWARNI;
- 3) SHM No. 2996, luas \pm 623 m² atas nama CASMINTO dan SUWARNI;

Oleh karenanya gugatan Penggugat adalah kurang pihak yaitu tidak memasukkannya SUWARNI (istri Tergugat) sebagai kaum beracara.

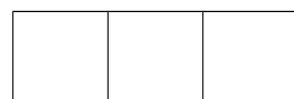
b) Keliru Pihak Yang di Tarik sebagai Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III

Bahwa Penggugat telah keliru telah menjadikan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo, dikarenakan isi dalam surat gugatan Penggugat adalah tuntutan materil mengenai perbuatan dari Tergugat yang telah ingkar janji sehingga tidak ada hubungan hukum sama sekali antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III.

Berdasarkan hal tersebut, maka Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III mohon kepada majelis hakim untuk dikeluarkan sebagai Para Pihak dalam perkara a quo.

C. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*

Bahwa gugatan Penggugat adalah *Nebis In Idem* karena Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat (Casminto) dengan materi gugatan/ pokok gugatan yang sama dengan perkara aquo dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Pematang dengna No. 19/Pdt.G/2021/PN Pml., tanggal 19 Agustus 2021 yang amarnya berbunyi:



Halaman 17 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan pihak Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp 455.000,00 (empat ratus lima puluh lima ribu rupiah).

Bahwa putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa disamping Penggugat dahulu telah menggugat Tergugat dengan pokok gugatan yang sama, Penggugat juga telah mengadakan/melaporkan Tergugat ke Polres Pemalang dan Tergugat pernah diperiksa/diklarifikasi sebagai Teradu, akan tetapi perkara tersebut tidak berlanjut entah karena apa.

Bahwa Penggugat juga pernah mengadakan/ melaporkan Tergugat ke Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah dengan dugaan pelanggaran Pasal 266 dan atau 378 KUHP, atas pengaduan tersebut Tergugat pernah diperiksa/ dimintai keterangannya di Polda Jateng dan selanjutnya Polda Jateng telah mengadakan rapat gelar perkara pada tanggal 8 Februari 2022 yang dihadiri oleh Pengadu (Sunardi/ Penggugat) dan Teradu (Casminto/ Tergugat).

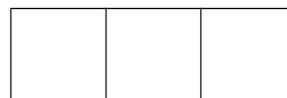
Bahwa setelah rapat gelar perkara di Polda Jateng menerbitkan surat tertanggal 11 Maret 2022 dengan Nomor: B/309/III/RES.I.II/2022/Ditreskrim yang isinya adalah Polda Jateng "menghentikan Penyelidikan atas Pengaduan a.n. sdr Casminto bin Casriyan (alm) dikarenakan bukan merupakan tindak pidana".

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi diatas maka mohon kepada Majelis hakim untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA (KONVENSII)

A. Jawaban Turut Tergugat I

- 1) Bahwa uraian-uraian dalam eksepsi diatas dianggap masuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;





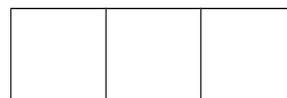
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Bahwa pada pokoknya Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara langsung oleh Turut Tergugat I;
- 3) Bahwa pada intinya Turut Tergugat I tidak mengenal Penggugat maupun orang yang bernama Hasyim dan Turut Tergugat I tidak pernah mengajukan penawaran kepada Penggugat atas tanah-tanah milik Tergugat yakni SHM No. 2803, SHM No. 2995 dan SHM No. 2966 atas nama Casminto dan Suwarni;
- 4) Bahwa Turut Tergugat I membeli tanah-tanah milik Tergugat melalui perantara yang bernama Mu'tamar dan kemudian Mu'tamar mempertemukan Turut Tergugat I dengan Tergugat untuk melakukan proses tawar-menawar tanah-tanah milik Tergugat yang pada akhirnya deal dengan harga Rp 5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang sekarang uang tersebut sudah dibayarkan lunas kepada Tergugat;
- 5) Bahwa setelah Turut Tergugat I cek mengenai status tanah-tanah SHM No. 2803, SHM No. 2995 dan SHM No. 2966 atas nama Casminto dan Suwarni tidak ada masalah dan tidak ada beban hukum lainnya, kemudian Turut Tergugat I melanjutkan proses jual-beli tersebut dengan Tergugat;
- 6) Bahwa karena perkara aquo tidak ada hubungan hukumnya sama sekali dengan Turut Tergugat I, maka mohon kepada majelis hakim untuk mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara aquo;

B. Jawaban Turut Tergugat III

1. Bahwa uraian-uraian dalam eksepsi diatas dianggap masuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa pada pokoknya Turut Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara langsung oleh Turut Tergugat III;
3. Bahwa Turut Tergugat III adalah Notaris yang tidak tahu menahu mengenai permasalahan Penggugat dengan Tergugat dan gugatan Penggugat adalah mengenai tuntutan materil kepada Tergugat yang dianggap telah ingkar janji sehingga tidak ada hubungan hukumnya dengan Turut tergugat III;



Halaman 19 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa karena perkara aquo tidak ada hubungan hukumnya sama sekali dengan Turut Tergugat III, maka mohon kepada majelis hakim untuk mengeluarkan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara aquo;

Berdasarkan atas uraian-uraian tersebut diatas bersama ini Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi :

I. DALAM EKSEPSI

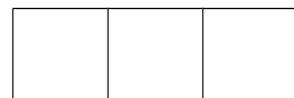
- Mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III.

II. DALAM KONVENSII

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Turut Tergugat II telah menyampaikan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa benar TERGUGAT telah membuat surat yaitu KUASA UNTUK MENJUAL yang diperuntukan untuk PENGGUGAT, dan dalam kuasa untuk menjual tersebut adalah untuk melakukan penjualan terhadap SHM No : 2803 dengan luas 2.932 M², SHM No : 2995 dengan luas 3.210 M², dan SHM No : 2966 dengan luas 623 M². dari TERGUGAT Ke PENGGUGAT ;
2. Bahwa atas surat KUASA UNTUK MENJUAL tersebut adalah surat kuasa dibawah tangan, yang artinya dibuat adalah atas keinginan dan kepentingan TERGUGAT, dan berkaitan dengan status saya sebagai NOTARIS adalah melakukan pengesahan atau WARMENKEN yaitu WARMENKEN No : 01/W/XII/2016. Tertanggal 1 Desember 2016 ;
3. Bahwa dalam Kuasa Untuk Menjual oleh TERGUGAT untuk PENGGUGAT adalah sebelumnya sudah melalui proses Pengesahan oleh Kepala Desa Asemdayong yang tertera Nama Kepala Desa DARUSALAM, S.Ag dan dibubuhi cap dan stempel basah. Dan diketahui oleh Camat Taman yang dibubuhi cap basah dan tanda tangan dengan No: 226/XII/2016.tanggal 1 Desember 2016 ;
4. Bahwa atas kegunaan dan atau unsur manfaat yang selanjutnya tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT adalah bukan urusan kami sebagai notaris karena untuk kelanjutan akta jual beli dan ataupun keterkaitan akta-akta yang lain adalah tidak berada di system administrasi kami sebagai Notaris ;
5. Bahwa atas status kami sebagai Notaris menjadi TURUT TERGUGAT II adalah kurang tepat, karena kami hanya melakukan pencatatan noktah



Halaman 20 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berkaitan dengan kuasa menjual, akan tetap dengan timbulnya akta jual beli yang bukan oleh Kami sebagai Notaris maka kami berpendapat bahwa TERGUGAT telah melakukan ingkar terhadap Kuasa Untuk Menjual;

6. Bahwa atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT, dan kami sebagai TURUT TERGUGAT II adalah merupakan Hak PENGGUGAT, yang mana dalam kuasa untuk menjual adalah terjadi ingkar, sehingga kami beranggapan bahwa atas ingkarnya TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah tidak berkaitan dengan kapasitas dan status kami sebagai TURUT TERGUGAT II (dua) ;

Demikian jawaban gugatan ini kami buat, dan atas perhatian dan kerja sama yang baik kami memohon kepada MAJELIS HAKIM untuk sekiranya memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, yaitu berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik berjumlah 3 (tiga) buah yaitu
 - a. SHM No.2803 dengan luas 2.932 M2,
 - b. SHM No. 2995 dengan luas 3.210 M2,
 - c. SHM No. 2966 dengan luas 623 M2, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Keterangan Bukti Pajak dari Kepala Desa Kabunan, Kecamatan Taman, Kabupaten Pemalang dan SPPT PBB, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Keterangan dari Notaris Suprihatnowo, S.H., M.Kn tertanggal 25 Juni 2021, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Kwitansi Tanda Terima Pembayaran Uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), yang menerima Notaris Suprihatnowo, SH.MKn, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Kuasa Untuk Menjual dari Notaris Sugiharto, S.H, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi berupa Kwitansi Pembayaran/Tanda Terima telah diterima dari Casminto Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 18 April 2019, yang terima Sunardi, S.H tertanggal 18 April 2019, diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Pernyataan dari Hasyim tertanggal 2 Juli 2022, diberi tanda P-7;





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Pernyataan dari Romi Indiarto tanggal 4 Juli 2022, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Pernyataan dari Hasyim tanggal 2 Juli 2022, diberi tanda P-9;

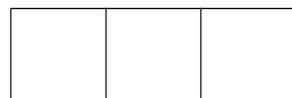
Menimbang, bahwa bukti surat P- 1 sampai dengan P-9 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali surat bukti P-1 dan P-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata dan Pasal 1889 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, dalam hal ini Penggugat hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, dimana terkait hal tersebut, mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan *bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;*

Menimbang, bahwa pihak Penggugat selain bukti surat tersebut diatas juga telah menghadirkan saksi - saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Saksi-1. ROMI INDIARTO, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah pemilik tanah sebelum dibeli oleh Tergugat. Tanah tersebut terdiri dari 3 (tiga) bidang tanah dan 3 (tiga) Sertifikat SHM N0.2803 luas 2.932 M2, SHM N0.2995 dengan luas 3.210 m2, SHM N0.2966 luas 623 m2 ;
- Bahwa dalam jual beli tanah antara saksi selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli tersebut terjadi pada tahun 2015 selanjutnya dalam jual beli ketiga bidang tanah tersebut terjadi kesepakatan harga sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kemudian atas kesepakatan harga tersebut, Tergugat memberikan Dp sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dilakukan di rumah saksi dan pembayaran yang kedua untuk pelunasan dibayarkan dirumah Tergugat;
- Bahwa selanjutnya saksi dengan Tergugat datang ke Notaris Sugiarto, SH untuk pengurusan balik nama untuk dirubah ke atas nama Casminto (Tergugat), namun menurut Notaris ketiga SHM tanah tersebut telah di



Halaman 22 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

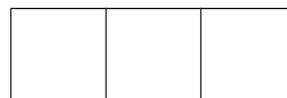
blokir oleh Kantor Badan Pertanahan sehingga tidak bisa dibalik nama ke atas nama Casminto (Tergugat) lalu selang beberapa hari kemudian Tergugat datang kerumah saksi untuk memperkenalkan temannya yang bernama Sunardi (Penggugat) yang mengatakan bahwa Penggugat Sunardi bisa membantu membuka blokir di Kantor BPN Kabupaten Pematang;

- Bahwa selanjutnya Penggugat telah berhasil membuka blokir tersebut ke BPN atas suruhan dari Tergugat sehingga pada akhirnya tanah tersebut bisa dibuka blokir dan bisa dibalik nama atas nama Tergugat (Casminto). Blokir dibuka setelah terjadi pelunasan pembayaran tanah tersebut ditahun 2015 ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membiayai buka blokir tersebut dan bagaimana cara Penggugat bisa membuka blokir SHM tersebut walaupun Penggugat bukan pemiliknya ;
- Bahwa saksi diberi tahu oleh Penggugat sekitar awal tahun 2022 bahwa tanah yang dibeli dari saksi sudah di jual lagi oleh Tergugat kepada orang lain dengan harga Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dan saksi juga diberitahu oleh Pengugat bahwa Penggugat sebagai perantara dengan surat kuasa ijin menjual ke Sunardi (Penggugat) namun saksi tidak pernah diperlihatkan surat kuasa ijin menjual oleh Penggugat ;
- Bahwa selain itu Penggugat juga pernah cerita kepada saksi apabila Penggugat berhasil menjualkan tanah milik Casminto (Tergugat) dengan harga sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) maka Penggugat akan mendapatkan fee (imbalan) sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dari Tergugat ;

Atas keterangan dari saksi I tersebut, Penggugat melalui Kuasanya dan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui Kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing ;

Saksi-2. HASYIM, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang meminta Tergugat memenuhi janjinya. Saksi bisa tahu karena saksi sebagai pendamping Penggugat saat menjualkan tanah milik Tergugat, dimana Tergugat pernah mengatakan dan menjanjikan kepada Penggugat pada pokoknya bahwa apabila Penggugat



Halaman 23 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml

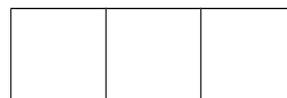


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhasil menjual tanah milik Tergugat maka Penggugat akan diberi imbalan 50 % dari hasil penjualan tanah tersebut;

- Bahwa awalnya Tergugat pada saat itu mengalami permasalahan tidak bisa membaliknama tanah dalam sertifikat menjadi atas nama Casminto. Saksi diajak Penggugat kerumah Tergugat kemudian Tergugat meminta tolong kepada Penggugat untuk mengurus tanah selain itu Tergugat juga meminta tolong kepada Penggugat untuk datang menemui Romi guna untuk mengembalikan uangnya Tergugat apabila 3 (tiga) Sertifikat tersebut tidak bisa diproses dibalik nama menjadi atas nama Casminto (Tergugat) kemudian Penggugat bilang kepada Tergugat yang namanya hak pasti akan kembali;
- Bahwa pada akhirnya tanah tersebut dapat dibalik nama menjadi atas nama Casminto (Tergugat) dengan cara Penggugat membuka blokir ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pemalang akan tetapi saksi tidak tahu bagaimana caranya Penggugat bisa membuka blokir ke BPN padahal Penggugat bukan pemiliknya ;
- Bahwa yang membiayai membuka blokir tersebut yaitu Penggugat sedangkan Tergugat tidak ikut membiayai membuka blokir. Saksi tahu karena Penggugat) pada saat ke Kantor Notaris membawa uang dan Penggugat juga bilang *"Itu tanggungjawab saya karena nanti pengembaliannya sesuai dengan perjanjian saya dengan Casminto"* ;
- Bahwa pada saat setelah selesai pengurusan buka blokir tersebut, yang mengambil sertifikat tanah yaitu Penggugat lalu diserahkan kepada Tergugat saat berada di Kedungbanjar, namun Tergugat tidak mau mengambil sertifikat tapi justru malah menyuruh Penggugat untuk memegangnya sambil Tergugat menangis mengatakan duitku kembali;
- Bahwa Tergugat pernah memberikan surat kuasa khusus untuk ijin menjual kepada Penggugat. Saksi pernah melihat di Notaris Sugiharto, SH akan tetapi saksi tidak mengetahui batas waktu surat kuasa ijin menjual tersebut sampai kapan ;
- Bahwa Tergugat pernah menjanjikan kepada Penggugat apabila tanah tersebut terjual untungnya akan dibagi dua ;
- Bahwa sebelumnya saksi sering menghadirkan pembeli namun sering gagal karena harga tanah yang ditetapkan oleh Tergugat selalu berubah-ubah.



Halaman 24 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

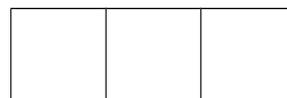
Tergugat mematok harga dari 5 milyar sampai dengan 6 milyar tetapi kadang berubah- berubah;

- Bahwa saksi tahu sekarang tanah milik Tergugat tersebut sudah laku terjual dan nama pembelinya adalah Sdr. Yoga. Yang membawa pembeli itu bukan dari saksi selaku team Penggugat akan tetapi dibawa oleh ibu Tamar. Pembelinya tersebut tidak pernah bertemu dengan Penggugat. Sekarang setelah tanah tersebut berhasil terjual maka seharusnya Penggugat akan mendapat komisi uang sebesar Rp. 2.000.000.000, (dua milyar) dari Tergugat ;
- Bahwa yang membayar pajak tanah tersebut adalah Penggugat malah yang menerima carik yang bernama Sodik;
- Bahwa saksi pernah diberi uang oleh Tergugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai uang pribadi buat saksi sendiri tapi saksi tidak mau walaupun pada saat itu Penggugat tidak ada ditempat ;
- Bahwa benar surat bukti P-6 berupa Kwitansi Tergugat Casminto memberikan uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Sunardi, dana kesepakatan kerjasama Tanah Pantura Exs resmil Kopjan I Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan ke II. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari total Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
- Bahwa uang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta) itu Penggugat boon pinjam dari Tergugat ;
- Bahwa benar Penggugat pernah melaporkan Tergugat ke Polisi tapi saksi tidak tahu kelanjutannya ;

Atas keterangan dari saksi II tersebut, Penggugat melalui Kuasanya dan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui Kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing ;

Saksi-3. SURINTO, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa pekerjaan saksi sebagai tambal ban didepan tanah tersebut;
- Bahwa yang saksi tahu awal mulanya tanah tersebut milik Saudara Romi kemudian dijual kepada Tergugat ;
- Bahwa Tergugat pernah memberikan mandat kepada Penggugat bahwa untuk urusan tanah apabila ada apa-apa urusannya sama Penggugat ;



Halaman 25 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diperintah oleh Penggugat kalau ada kejadian apa-apa maka saksi disuruh lapor sama Sunardi kemudian Tergugat sama Penggugat juga datang kerumah saksi mengatakan kalau ada apa-apa masalah tanah lapor sama Sunardi (Penggugat). Disampaikan pada tahun 2016 setelah ada kecelakaan. Pada saat Tergugat menyampaikan kalimat tersebut kepada Penggugat tidak ada orang lain lagi yang mendengar;

Atas keterangan dari saksi III tersebut, Penggugat melalui Kuasanya dan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui Kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing ;

Saksi-4. DARUSALAM, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar terhadap surat bukti P-5 berupa surat kuasa ijin menjual , saksi yang bertanda tangan ;
- Bahwa yang membawa Surat Kuasa Ijin Menjual atas nama Sunardi dan yang meminta saksi untuk menandatangani surat tersebut yaitu Sunari atas perintah Tergugat ;
- Bahwa Sunari adalah Perangkat Desa di Desa saksi di Asemtoyong dan Sunari ada ikatan keluarga dengan Tergugat Casminto. Sunari datang ke kantor saksi sendirian ;
- Bahwa pada waktu saksi tanda tangan untuk tanggal dan bulannya lupa, pada tahun 2016 akan tetapi saksi tidak tahu isi surat tersebut karena saksi tidak membacanya, saksi hanya tanda tangan saja;
- Bahwa pada waktu saksi menandatangani surat kuasa tersebut hanya ada Sunari sedangkan Penggugat dan Tergugat tidak ada pada saat itu ;
- Bahwa saksi mau tanda tangan walaupun tidak ada Penggugat dengan Tergugat karena Sanuri sebagai perangkat Desa dan Sanuri merupakan saudara dari Tergugat Casminto ;
- Bahwa yang membuat surat kuasa perjanjian ijin menjual tersebut adalah Tergugat sendiri;
- Bahwa fungsinya surat kuasa untuk ijin menjual tersebut untuk menegaskan dan menguatkan bahwa Penggugat di beri kuasa oleh Tergugat untuk menjual tanah tersebut;
- Bahwa terhadap pada saat membuat kesepakatan Surat Kuasa Untuk Ijin Menjual antara Penggugat dengan Tergugat, saksi tidak tahu sama sekali ;



Halaman 26 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



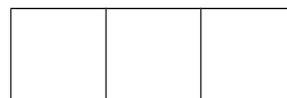
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan dari saksi IV tersebut, Penggugat melalui Kuasanya dan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui Kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing ;

Saksi-5. SUPRIHATNOWO, S.H, M.Kn, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa pekerjaan saksi adalah notaris ;
- Bahwa saksi kenal dengan Romi dan Tergugat karena pada tahun 2015 Romi dan Tergugat datang ke kantor notaris milik saksi dan mengatakan akan jual beli tanah sambil membawa Akta Jual Beli. Tanah milik Romi dibeli oleh Tergugat pada tanggal 23 Februari 2015 dan sudah dibayar dengan lunas;
- Bahwa kemudian pada tahun 2016 Romi dan Tergugat datang kerumah saksi mau balik nama, dan tidak ada masalah, kemudian Romi dan Tergugat datang lagi ke kantor saksi dan saksi suruh untuk mengurus ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan setelah itu Tergugat dan Romi datang lagi ke kantor saksi lagi sambil menerangkan bahwa sertifikat tanah tersebut telah di blokir oleh Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) karena menurut dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) tanah tersebut tanah milik PBNU, kemudian saksi dan Penggugat datang ke Kantor BPN Pemalang untuk mengonfirmasikan apa betul tanah atas nama Romi di blokir dan ternyata benar tanah tersebut di bokir;
- Bahwa PBNU memblokir tanah tersebut karena pada saat itu tanah milik PBNU di namakan kepada pengurusnya kemudian tanah tersebut di jual oleh pengurus tersebut kepada Romi. Tanah sebelum dijual kepada Romi tersebut atas nama Mushola hingga PBNU yang memblokir tanah tersebut;
- Bahwa dalam pembukaan blokir atas ketiga SHM tersebut tidak ada pengukuran ulang karena ke tiga tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa bukti surat P-3 dan P-4 berupa surat keterangan memfasilitasi balik nama dan kwitansi uang yang diberikan ke saksi selaku Notaris oleh Sunardi untuk pembuatan sertifikat adalah benar Penggugat memberikan uang kepada saksi untuk pengurusan balik nama sertifikat tanah tersebut dari Romi ke Tergugat ;
- Bahwa yang memproses buka blokir sehingga sertifikat bisa balik nama menjadi atas nama Tergugat tersebut adalah saksi ;



Halaman 27 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

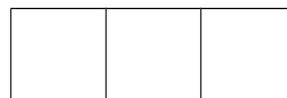
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk membuka blokir tanah tersebut adalah Penggugat dan dibiayai oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan uang saksi serahkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk daftar membuka blokir tersebut akan tetapi saksi tidak tahu habis berapa untuk membuka blokir ke BPN karena pada saat saksi menyerahkan uang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional BPN tersebut tidak dikasih kwitansinya oleh BPN ;
- Bahwa hubungan Romi dan Tergugat yaitu tentang hubungan jual beli tanah tersebut sedangkan permasalahan dengan Penggugat dengan Tergugat saksi tidak tahu;
- Bahwa Penggugat bercerita sama saksi bahwa sekarang tanah miik Tergugat tersebut sudah laku terjual;

Atas keterangan dari saksi V tersebut, Penggugat melalui Kuasanya dan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui Kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing ;

Menimbang, bahwa sedangkan Pihak Tergugat guna menguatkan dalil-dalil Jawabannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup, yaitu :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pematang Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Surat Pemberitahuan Perkembangan Penanganan Perkara tertanggal 11 Maret 2022 yang dikeluarkan oleh Ditreskrimun POLDA Jawa Tengah, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2803 atas nama Casminto dan Suwarni diberi tanda T-3;
4. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2995 atas nama Carminto dan Suwarni diberi tanda T-4;
5. Fotokopi dari fotokopi berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2966 atas nama Casminto dan Suwarni diberi tanda T-5 ;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor 30 tanggal 25-03-2021 diberi tanda T-6;

Menimbang, bahwa bukti surat T- 1 sampai dengan T-6 tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali surat



Halaman 28 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T-3, T-4 dan T-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUHPerdara dan Pasal 1889 KUHPerdara;

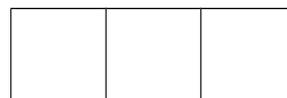
Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, dalam hal ini Tergugat hanya dapat menunjukkan fotokopi dari fotokopinya, dimana terkait hal tersebut, mengacu pada kaidah hukum dalam Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008, menentukan *bahwa terhadap bukti surat fotokopi sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti;*

Menimbang, bahwa pihak Tergugat selain bukti surat tersebut diatas juga telah menghadirkan saksi - saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi-1.TARJUKI WT, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi sebagai perantara yang menghubungkan jual beli tanah antara Tergugat selaku pembeli dengan Romi selaku penjual/pemilik tanah atas ketiga SHM. Tergugat membeli ketiga SHM tersebut sebesar Rp.1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah). Uang tersebut seluruhnya mutlak milik Tergugat ;
- Bahwa sekarang tanah yang dibeli oleh Tergugat berupa SHM No.2803 dengan luas 2.932 M2, SHM N0.2995 dengan luas 3.210M2 dan SHM N0.2966 dengan luas 623 M2 adalah milik Tergugat dan ketiga SHM tersebut sudah dibalik nama atas nama Casminto dan istrinya. Saksi tahu karena saksi pernah melihat sertifikatnya ;
- Bahwa ketiga SHM tanah tersebut oleh Tergugat sudah dijual lagi kepada saudara Yoga;
- Bahwa ketiga SHM tanah tersebut sebelumnya sudah pernah diajukan gugatan ;
- Bahwa Penggugat pernah melaporkan Tergugat ke Polda ;

Atas keterangan dari saksi I tersebut, Penggugat melalui Kuasanya dan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui Kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing ;





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi ke-2. MU'TAMAR, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

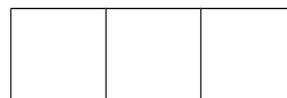
- Bahwa peran saksi yaitu mempertemukan dengan orang yang membeli tanah milik Tergugat. Yang membeli tanah bernama Sdr. Heru tapi yang membayar bernama Sdr. Yoga ;
- Bahwa ketiga tanah milik Tergugat tersebut laku terjual kepada Sdr. Yoga/Sdr. Heru sebesar Rp.5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dibayar kontan ;
- Bahwa saksi sebagai perantara mendapat komisi dari Tergugat sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat pada saat Tergugat membeli tanah kepada saudara Romi;
- Bahwa saksi bersama istri pernah datang kerumah Penggugat untuk kondangan tapi bukan untuk meminta SPPT karena pada saat itu Penggugat hajatan menikahkan anaknya;
- Bahwa tidak pernah saksi saat menjadi perantara untuk menjualkan tanah tersebut membawa foto copy sertifikat dan SPPT dari Tergugat melainkan saksi hanya mengatakan kepada Tergugat bahwa tanah milyaran dianggurkan lalu Tergugat mengatakan "kalau ada yang ingin beli bawa ke saya", kemudian saksi mengajak Pak Heru ke rumah Tergugat dan pada saat itu Pak Heru melakukan nego pada Tergugat ;

Atas keterangan dari saksi II tersebut, Penggugat melalui Kuasanya dan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui Kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing ;

Saksi ke-3. SANURI, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat saat saksi jadi Poldes;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pembelian tanah milik Tergugat yang di beli oleh Sdr. Yoga ;
- Bahwa pada tanggal 10 Mei 2021 saksi ikut mengantar anaknya Tergugat ke Bank BCA untuk mengambil uang akan tetapi saksi tidak tahu jumlahnya berapa karena uang tersebut ditaruh dalam kantong plastik warna hitam;

Atas keterangan dari saksi III tersebut, Penggugat melalui Kuasanya dan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui Kuasanya akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing ;





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III guna menguatkan dalil-dalil Jawabannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah bermaterai cukup, yaitu :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor 30 tanggal 25-03-2021, diberi tanda TT-I dan TT-III;

Menimbang, bahwa bukti surat TT-I dan TT-III tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi -saksi ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II guna menguatkan dalil-dalil Jawabannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah bermaterai cukup, yaitu :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya berupa Pendaftaran Kuasa Menjual atas nama Casminto dan Suwarni yang dituangkan dalam register tertanggal 1 Desember 2016, diberi tanda TT-II;

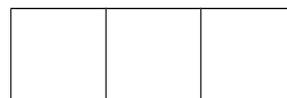
Menimbang, bahwa bukti surat TT- II tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai Pasal 1888 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi - saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulannya tertanggal 18 Agustus 2022, Tergugat mengajukan kesimpulannya tertanggal 18 Agustus 2022, dan Turut Tergugat II mengajukan kesimpulannya tertanggal 18 Agustus 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan ini sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak telah menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan dianggap termuat dan menjadi bagian tak terpisahkan dengan Putusan ini;





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III di dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tersebut ;

A. DALAM EKSEPSI

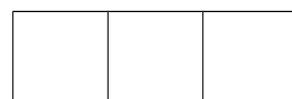
Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati jawaban masing-masing Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III, pada pokoknya eksepsi dari masing-masing Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tersebut adalah sama maka dalam mempertimbangkan mengenai eksepsi ini, demi efektifitas dan menghindari kesan adanya perulangan dalam satu Putusan, oleh karenanya Majelis Hakim sekaligus akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh masing-masing Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III yaitu sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscur libel*).

Menimbang, bahwa pada eksepsi poin ini pada pokoknya pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III mempermasalahkan tentang gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas mengenai perihal gugatan dengan isi materi gugatan maupun dalil-dalil posita gugatan dengan petitum juga sangat kontradiktif dimana dalam Perihal Gugatan tertulis PERBUATAN MELAWAN HUKUM, tetapi setelah membaca dan mencermati dalil-dalil posita gugatan Penggugat mengenai perbuatan WAN PRESTASI (Ingkar Janji) salah satunya ada dalam dalil posita angka 13 yang isinya tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka hal tersebut seharusnya Wanprestasi, tetapi dalam petitum meminta menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga atas hal tersebut sudah sepantasnya gugatan Penggugat untuk di Tolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Penggugat dalam Repliknya sama sekali tidak menanggapi terhadap eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, terhadap perkara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum mempunyai perbedaan yaitu apabila perkara wanprestasi maka pihak yang digugat adalah pihak yang menjadi pihak dalam perjanjian sedangkan apabila terhadap perkara perbuatan



Halaman 32 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum maka pihak yang digugat adalah siapa saja yang dirasa merugikan Penggugat maupun pihak yang digugat untuk memenuhi syarat formalitas dalam gugatan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, ternyata selain Tergugat, ada juga pihak lain yang ikut digugat yaitu Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III. Untuk mengetahui perkara ini merupakan perkara perbuatan melawan hukum atau wanprestasi maka Majelis Hakim akan melihat apakah sebelumnya ada perjanjian atau kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat dan apakah apakah Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga terlibat sebagai pihak dalam perjanjian ;

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk mengetahui terhadap perkara ini merupakan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum maka hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi poin I ini patut ditolak;

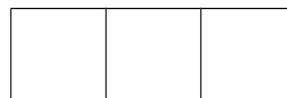
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Menimbang, bahwa pada eksepsi poin ini pada pokoknya pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III memperlmasalahkan tentang gugatan Penggugat kurang pihak yaitu adanya istri dari Tergugat yang bernama SUWARNI tidak di masukan sebagai kaum beracara (sebagai Pihak) dalam perkara ini, dengan alasan karena menyangkut sertipikat-sertipikat hak milik yang dijadikan dasar dalam gugatan Penggugat, yaitu:

- 1) SHM No. 2803, luas \pm 2.932 m² atas nama CASMINTO dan SUWARNI;
- 2) SHM No. 2995, luas \pm 3.210 m² atas nama CASMINTO dan SUWARNI;
- 3) SHM No. 2996, luas \pm 623 m² atas nama CASMINTO dan SUWARNI;

Oleh karenanya gugatan Penggugat adalah kurang pihak yaitu tidak memasukannya SUWARNI (istri Tergugat) sebagai kaum beracara ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui isi dari ketiga SHM tersebut diatas, apakah dalam ketiga SHM tersebut terdapat atas nama SUWARNI selaku istri Tergugat tentunya Majelis Hakim harus melihat ketiga SHM tersebut terlebih



Halaman 33 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu dan apakah SUWARNI ada kaitannya dengan permasalahan dengan Penggugat dengan Tergugat maka hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi poin 2 ini patut ditolak ;

3. Keliru Pihak Yang di Tarik sebagai Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III.

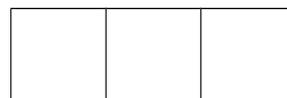
Menimbang, bahwa pada eksepsi poin ini pada pokoknya pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III mempermasalahkan tentang Penggugat telah keliru telah menjadikan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo, dikarenakan isi dalam surat gugatan Penggugat adalah tuntutan materil mengenai perbuatan dari Tergugat yang telah ingkar janji sehingga tidak ada hubungan hukum sama sekali antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa saja yang dirasa telah melanggar hak dan merugikan diri dari Penggugat. Hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor.305 K/Sip/1971 "Penggugat berwenang untuk menentukan siapa yang harus digugatnya".

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim juga berpendapat bahwa untuk mengetahui peran Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III mengenai permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara ini maka hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi poin 3 ini patut ditolak ;

4. Gugatan Penggugat *Ne bis In Idem*

Menimbang, bahwa pada eksepsi poin ini pada pokoknya pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III mempermasalahkan tentang gugatan Penggugat adalah *Nebis In Idem* karena Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat (Casminto) dengan materi gugatan/ pokok gugatan yang sama dengan perkara aquo dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Pematang dengan No. 19/Pdt.G/2021/PN Pml., tanggal 19 Agustus 2021 yang amarnya dalam pokok perkara pada pokoknya berbunyi Menolak gugatan pihak Penggugat untuk seluruhnya. Bahwa putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap. Bahwa disamping Penggugat juga telah



Halaman 34 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadukan/ melaporkan Tergugat ke Polres Pemalang dan ke Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah dengan dugaan pelanggaran Pasal 266 dan atau 378 KUHP. Bahwa setelah rapat gelar perkara di Polda Jateng menerbitkan surat tertanggal 11 Maret 2022 dengan Nomor: B/309/III/RES.I.III/2022/Ditreskrimum yang isinya adalah Polda Jateng "menghentikan Penyelidikan atas Pengaduan a.n. sdr Casminto bin Casriyan (alm) dikarenakan bukan merupakan tindak pidana".

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui apakah putusan ini *Ne bis In Idem* karena putusan ini menurut Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III pernah diperiksa sebelumnya dalam perkara No. 19/Pdt.G/2021/PN Pml maka Majelis Hakim harus mempelajari terlebih dahulu surat bukti berupa putusan tersebut yang diajukan oleh pihak Tergugat apakah dalil gugatannya (obyeknya) maupun para pihaknya sama atau tidak dengan perkara ini sehingga hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian ;

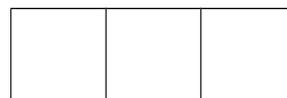
Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perkara Penggugat juga telah mengadukan/ melaporkan Tergugat ke Polres Pemalang dan ke Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah maka hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut dalam pembuktian. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi poin 4 ini patut ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari masing-masing Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III ditolak, dengan demikian eksepsi dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

B. DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa inti pokok Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini yaitu Tergugat menjanjikan kepada Penggugat bahwa jika tanah atas ketiga SHM yaitu : 1). SHM No: 2803 dengan luas 2.932 M2 ; 2). SHM No: 2995 dengan luas 3.210 M2 dan 3). SHM No: 2966 dengan luas 623 M2 tersebut laku terjual, maka dari hasil penjualan tersebut setelah dipotong modal membeli



Halaman 35 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sisanya yang merupakan keuntungan untuk dibagi 2 (dua), untuk Penggugat 50% dan untuk Tergugat 50% selanjutnya Tergugat memberikan Surat Kuasa Menjual atas ketiga SHM tanah tersebut kepada Penggugat akan tetapi selanjutnya Penggugat mendengar kalau tanah-tanah atas SHM No: 2803, SHM No: 2995 dan SHM No: 2966 tersebut ternyata sudah laku terjual dan penjualannya dilakukan oleh Tergugat dengan harga Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dan pembelinya adalah Turut Tergugat 1 melalui notaris yaitu Turut Tergugat III. Tergugat dalam hal ini tidak menepati janjinya dalam hal pembagian keuntungan sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya diantara Pengugat dan Tergugat sehingga Penggugat disini mengalami kerugian ;

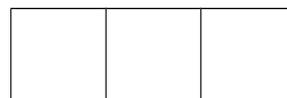
Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum -petitum Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat poin 1, dikabulkan atau tidak adalah bergantung kepada pembuktian petitum gugatan yang lain, sehingga akan ditentukan kemudian ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum Nomor 2 “Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum” sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III dalam salah satu eksepsinya mempermasalahkan bahwa terhadap perkara ini sebelumnya sudah pernah diputus dalam perkara perdata Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml, tanggal 19 Agustus 2021 maka sebelum mempertimbangkan surat bukti yang lain, Majelis Hakim akan mempertimbangkan surat bukti T-I berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml tertanggal 19 Agustus 2021 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat bukti T-I tersebut diatas dihubungkan dengan perkara ini, Majelis Hakim melihat bahwa dari segi para pihak dalam perkara Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml, diketahui bahwa Penggugat bernama Sunardi (Penggugat *in casu*) sedangkan pihak utama yang digugat selaku Tergugat bernama Casmito (Tergugat *in casu*) dan Turut Tergugat bernama Notaris dan PPAT Novana Setyawati, S.H.M.Kn (Turut Tergugat III *in casu*). Perbedaan dalam perkara ini (Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml) dengan perkara Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml yaitu terdapat penambahan pihak lain yaitu Dewa Murti Yoga Raharjo sebagai Turut Tergugat I dan Notaris Sugiharto, S.H sebagai Turut Tergugat II;



Halaman 36 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



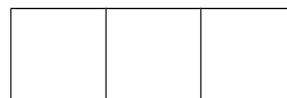
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati surat bukti T-1, dari segi obyek atau pokok permasalahan yang disengketakan dalam gugatan perkara Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml pada pokoknya adalah mengenai janji Tergugat kepada Penggugat bahwa apabila obyek sengketa telah terjual maka Tergugat akan memberikan kepada Penggugat uang sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) akan tetapi Tergugat telah menjual sendiri ketiga SHM tanah tersebut kepada Pembeli melalui Notaris dan PPAT Novana Setyawati, SH., M.Kn. (Turut Tergugat), dengan harga sejumlah Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dimana dari hasil penjualan ketiga SHM tanah tersebut Tergugat tidak memberikan uang sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat selaku Kuasa Untuk Menjual dari Tergugat yang dibuat oleh Notaris Sugiarto, SH., Sp.N sebagaimana yang telah disepakati/dijanjikan antara Penggugat dengan Tergugat sebelumnya sedangkan pokok permasalahan dalam perkara ini (Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml) pada pokoknya adalah Penggugat membuat kesepakatan/janji dengan Tergugat bahwa jika tanah atas ketiga SHM yaitu :

1). SHM No: 2803 dengan luas 2.932 M² ; 2). SHM No: 2995 dengan luas 3.210 M² dan 3). SHM No: 2966 dengan luas 623 M² tersebut laku terjual, maka dari hasil penjualan tersebut setelah dipotong modal membeli sisanya yang merupakan keuntungan untuk dibagi 2 (dua), untuk Penggugat 50% dan untuk Tergugat 50% selanjutnya Tergugat memberikan Surat Kuasa Menjual atas ketiga SHM tanah tersebut kepada Penggugat akan tetapi selanjutnya Penggugat mendengar kalau tanah-tanah atas SHM No: 2803, SHM No: 2995 dan SHM No: 2966 tersebut ternyata sudah laku terjual dan penjualannya dilakukan oleh Tergugat dengan harga Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dan pembelinya adalah Turut Tergugat 1 melalui notaris yaitu Turut Tergugat III. Tergugat dalam hal ini tidak menepati janjinya dalam hal pembagian keuntungan sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya diantara Penggugat dan Tergugat sehingga Penggugat disini mengalami kerugian ;

Menimbang, bahwa dari pokok permasalahan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok permasalahan antara gugatan perkara Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml dengan perkara ini (Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml) mempunyai kesamaan yaitu obyeknya sama berupa Tergugat yang tidak memberikan keuntungan kepada Penggugat selaku kuasa menjual berdasarkan perjanjian yang dibuat secara lisan oleh Penggugat dengan Tergugat atas



Halaman 37 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan ketiga tanah SHM Nomor 1803, SHM Nomor 2995 dan SHM Nomor 2996 yang sudah laku terjual dengan harga sejumlah Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah). Selain itu dari pembuktian dalam perkara ini yang diajukan oleh pihak Tergugat berupa surat bukti SHM Nomor 2803 atas nama Casminto dan Suwarni (surat bukti T-3), SHM Nomor 2995 atas nama Carminto dan Suwarni (T-4) dan SHM Nomor 2966 atas nama Casminto dan Suwarni (surat bukti T-5), ternyata juga telah diajukan dalam perkara Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml. Begitu pula saksi -saksi yang diajukan oleh Tergugat yaitu 1). Saksi TARJUKI WT dan 2). Saksi MU'TAMAR ternyata juga telah diajukan dalam perkara sebelumnya yang pada pokoknya juga menerangkan hal yang sama dengan perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml disebutkan sebagai berikut :

".....pihak Penggugat tidak pernah hadir lagi dipersidangan walaupun telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum berdasarkan surat panggilan tertanggal 4 Juni 2021, tanggal 1 Juli 2021, tanggal 8 Juli 2021 dan tanggal 16 Juli 2021 sehingga berdasarkan Pasal 124 HIR dan penjelasan dalam buku II (dua) edisi 2007 Mahkamah Agung RI 2009 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Peradilan dalam Empat Tingkat Peradilan Halaman 55 pada poin 4 (empat) dan 6 (enam), kemudian persidangan dilanjutkan dengan Pembuktian oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat sedangkan Penggugat dianggap tidak mempergunakan haknya" ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perkara Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml, Majelis Hakim telah memutuskan dalam amar putusannya sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM KONVENSI

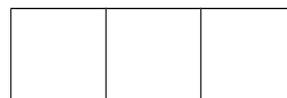
DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Pihak Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp 455.000,00 (empat ratus lima puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan dalam perkara 19/Pdt.G/2021/PN Pml yang tidak dibantah oleh Penggugat dalam Repliknya, pihak Penggugat dalam perkara tersebut tidak mengajukan



Halaman 38 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya hukum banding sehingga terhadap putusan tersebut telah berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap gugatan perkara Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml dengan perkara ini (Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml) mempunyai kesamaan dalam hal sebagai berikut :

1) Para pihak

Yaitu para pihak utamanya adalah Penggugat dengan Tergugat selaku pihak yang membuat perjanjian yang selanjutnya sebagai pihak yang bersengketa dalam hal pelaksanaan pemenuhan perjanjian tersebut dan ;

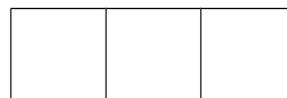
2) Obyek sengketa/dasar gugatan/pokok permasalahan

Yaitu Penggugat yang menggugat Tergugat dengan dasar karena Tergugat ingkar janji kepada Penggugat yang tidak melakukan pembagian keuntungan atas penjualan ketiga tanah SHM Nomor 1803, SHM Nomor 2995 dan SHM Nomor 2996 berdasarkan perjanjian yang dibuat secara lisan oleh Penggugat dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara yang para pihak dan obyek sengketa sama ini diatur dalam Yurisprudensi No.1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 disebutkan "*Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama*" ;

Menimbang, bahwa selain itu juga dalam SEMA No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas *Ne bis In Idem* menentukan bahwa asas *ne bis in idem* adalah pengulangan perkara dengan objek dan subjek yang sama dan telah diputus serta mempunyai kekuatan hukum tetap, baik dalam tingkat *judex factie* maupun tingkat kasasi, baik dari lingkungan peradilan umum, peradilan agama, maupun peradilan tata usaha Negara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap penambahan pihak dalam perkara ini yaitu Dewa Murti Yoga Raharjo sebagai Turut Tergugat I dan Notaris Sugiharto, S.H sebagai Turut Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa peran dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hanya sebatas pihak yang dapat digugat untuk sekedar memenuhi formalitas dalam gugatan akan tetapi pihak - pihak utama yang bersengketa dalam perkara ini hanyalah pihak Penggugat dan Tergugat selaku pihak yang membuat perjanjian secara lisan



Halaman 39 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas pembagian keuntungan hasil penjualan 3 SHM yaitu Nomor 2803, Nomor 2995 dan Nomor 2996 ;

Menimbang, bahwa terhadap penambahan pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang sebelumnya tidak dijadikan pihak dalam perkara sebelumnya yaitu Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml, dalam hal ini diatur dalam SEMA No 7 Tahun 2012 yang menyebutkan sebagai berikut : *Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Ne Bis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan :1). Pada Prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak dan 2). Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu ;*

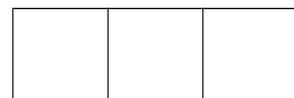
Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan surat bukti T-1 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pematang Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml tertanggal 19 Agustus 2021 tersebut diatas terhadap permasalahan pokok sengketa antara Penggugat dengan Tergugat yang pada pokoknya Penggugat berpendapat bahwa Tergugat tidak melakukan pembagian keuntungan kepada Penggugat sesuai perjanjian atas penjualan ketiga tanah SHM Nomor 1803, SHM Nomor 2995 dan SHM Nomor 2996 (surat bukti T-3, T-4 dan T-5) tersebut sudah diputuskan oleh Majelis Hakim dalam perkara Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml yang pada pokok isinya yaitu gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya sehingga Tergugat oleh Majelis Hakim dalam perkara Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Pml dinyatakan tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap perkara ini dinyatakan *ne bis in idem* ;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap perkara ini dinyatakan *ne bis in idem* sehingga Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan surat bukti yang lain dan para saksi yang diajukan oleh para pihak serta tidak perlu lagi mempertimbangkan petitum gugatan yang lain ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan *ne bis in idem* maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan sesuai dengan ketentuan Pasal 181 HIR, pihak



Halaman 40 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kalah harus dibebani untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, pasal-pasal dalam KUHPerdara (BW), Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, SEMA No 7 Tahun 2012 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah).

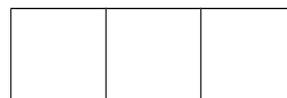
Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Jaya pada hari Rabu, tanggal 24 Agustus 2022 oleh kami Laily Fitria Titin Anugerahwati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Gorga Guntur, S.H., M.H dan Syaeful Imam, S.H masing- masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, Putusan tersebut dibacakan pada hari Kamis, tanggal 1 September 2022 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh Carto, S.H sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa dari Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tanpa dihadiri oleh Kuasa dari Penggugat dan Turut Tergugat II.

HAKIM- HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

Gorga Guntur, S.H., M.H

Laily Fitria Titin A, SH., M.H



Halaman 41 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syaeful Imam, S.H

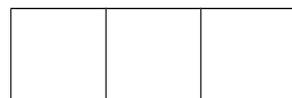
PANITERA PENGGANTI

Carto, S.H

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. ATK	: Rp.	75.000,00
3. Panggilan	: Rp.	1.425.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp.	50.000,00
5. Redaksi	: Rp.	10.000,00
6. Materai	: Rp.	10.000,00

Jumlah Rp1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah).



Halaman 42 dari 42 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2022/PN Pml