



PUTUSAN

Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sumber yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

DARSINI, berkedudukan di Dusun 02 Rt 003 Rw 002 Desa Gebang Kecamatan Gebang Kabupaten Cirebon, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Hermanto HS, S.H. beralamat di Perum Bumi Linggahara No. 2A Jl. Brigjen Dharsono, Kertawinangun, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon; Email: bambangh18@gmail.com; berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 Juni 2024 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

TJONG LIANA, bertempat tinggal di Jl. Kelapa Puan AG Blok 5/7 Rt 004 Rw 012 Kel. Pakulonan Barat Kec. Kelapa Dua Kab. Tangerang, Banten Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aminullah, S.H. dkk. para advokat dan konsultan hukum pada Kantor Hukum "AMINULLAH SH & PARTNERS" yang beralamat kantor di Graha Haris/Ukhuwah Jl. KH. Mas Mansyur No. 1B RT 001 RW 003, Kelurahan Bekasi Jaya Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi, e-mail: kantorhukumaminullahsh@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juni 2024, sebagai **Tergugat**;

RUBIN, bertempat tinggal di Dusun 02 Rt 003 Rw 002 Desa Gebang Kecamatan Gebang Kabupaten Cirebon, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat I**;

Halaman 1 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 14 Juni 2024 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Sbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1)** Bahwa, antara Penggugat dengan Tergugat pernah menandatangani 2 (dua) surat Perjanjian yakni Surat Pengikatan Jual-beli Tanah No. 011/PPJB-CRB /019/PT.TBB/03/II/2023 tanggal 3 Januari 2023 dan Adendum No. 009/ADDENDUM-PPJB /019/PT.TBB tidak bertanggal, kesemuanya merupakan perjanjian jual beli tanah persil 137/138 S.III blok tersana C no. 1042 NOP 32.11.310.010027-0007.0 seluas 3310 m²;
- 2)** Bahwa, pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Pengikatan Jual-beli Tanah No. 011/PPJB-CRB /019/pt.tbb/03/II/2023 tanggal 3 Januari 2023, Penggugat menerima uang muka dari Tergugat sebesar Rp 15.000.000. (lima belas juta rupiah), sehingga karena disepakati harga per-meternya Rp 190.000.000. (seratus Sembilan puluh ribu rupiah), sisa uang pembeliannya tanahnya sebesar $Rp\ 190.000.000. \times 3310 = Rp\ 628.900.000.$ (enam ratus dua puluh delapan juta Sembilan ratus ribu rupiah) – $Rp\ 15.000.000. = Rp\ 613.900.000.$ (enam ratus tiga belas juta Sembilan ratus ribu rupiah) ;
- 3)** Bahwa berdasarkan pasal 3 Surat Perjanjian Pengikatan Jual-beli Tanah No. 011/PPJB-CRB /019/PT.TBB /03/II/2023 a quo, sisa harga tanahnya tersebut, akan dilunasi Tergugat dalam *pembayaran kedua*, dengan jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun setelah penandatanganan Surat Perjanjiannya;
- 4)** Bahwa, setelah itu, Tergugat melakukan pembayaran tahap kedua, akan tetapi ternyata hanya melakukan pembayaran sebesar Rp 40.000.000. (empat puluh juta rupiah), padahal sebagaimana diperjanjikan dalam pasal 3 Surat Perjanjian Pengikatan Jual-beli Tanah No. 011/PPJB-CRB/ 019/PT.TBB /03/II/2023, *pembayaran tahap kedua* adalah pelunasan sebesar Rp 613.900.000. (enam

Halaman 2 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



ratus tiga belas juta Sembilan ratus ribu rupiah). Penggugat pun tak kuasa menolak, karena merasa telah terikat oleh pembayaran uang muka yang pertama. Atas penerimaan itu, Penggugat diminta menandatangani kwitansi tanda terimanya sebesar Rp 40.000.000. (empat puluh juta rupiah) yang tidak bertanggung, sekaligus Penggugat juga ternyata diminta Tergugat untuk menandatangani Adendum No.009/ADDENDUM-PPJB/ 019/PT.TBB/...../..... yang juga tidak bertanggung;

5) Bahwa, sebagaimana pada saat penerimaan uang muka yang pertama, tertulis dalam kwitansi tanda terima uangnya sebesar Rp 15.000.000. (lima belas juta rupiah), akan tetapi Penggugat tidak menerimanya sebesar itu, pada saat menerima pembayaran yang kedua pun, Penggugat tidak menerimanya secara utuh senilai yang tertera dalam kwitansinya;

6) Bahwa, disamping itu, dengan tidak diberikan tanggal penandatanganan perjanjiannya dalam Surat Adendum No.009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/...../....., kepastian untuk pembayaran sisanya (pelunasannya) yang merupakan hak Penggugat, menjadi tidak jelas dan membuat hak Penggugat tersebut menjadi terkatung-katung tanpa kepastian;

7) Bahwa, ketidakpastian atas hak Penggugat tersebut, makin nampak apabila melihat isi bunyi pasal dalam Adendumannya yang disebutkan waktu pelunasannya diperpanjang 1 (satu) tahun lagi sementara, dibagian lainnya Pasal 4 ayat 3 disebutkan perjanjiannya berlaku selama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang lagi, walaupun disebutkan sesuai dengan kesepakatan bersama;

8) Bahwa, Pihak Pembeli tanahnya pun, dalam 2 (dua) perjanjian yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat, yakni dalam Surat Pengikatan Jual-beli Tanah No. 011/PPJB-CRB /019/PT.TBB/03/II/2023 tanggal 3 Januari 2023 dan Adendum No. 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/...../..... tidak dicantumkan secara jelas, mengingat Tergugat disebutkan merupakan "Kuasa Pembeli" akan tetapi tidak disebutkan siapa pemberi Kuasanya dan tidak disertai dengan Surat Kuasa dari Pembeli (pihak *principal*)nya. Padahal Kejelasan subyek dalam sebuah perjanjian ini penting, untuk menuntut pemenuhan prestasi;

Halaman 3 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



9) Bahwa, Terlebih pihak Turut Tergugat sebagai suami dari Penggugat, melihat keadaan seperti demikian, tidak memberikan persetujuannya, sehingga atas semua keadaan itu, Penggugat pun menyampaikan kepada Tergugat untuk membatalkan perjanjian jual-belinya dan mengembalikan uang muka yang pernah diterimanya secara utuh;

10) Bahwa, ketidakjelasan subyek hukum dalam perjanjiannya sehingga Penggugat kesulitan untuk menuntut pemenuhan prestasinya, ketidakjelasan waktu pelunasan yang merupakan hak Penggugat sebagai Penjual, upaya Tergugat merubah pola pembayaran sehingga terjadi ketidak jelasan hak Penggugat sebagai penjual serta pembayaran uang muka yang tidak utuh, merupakan bentuk itikad tidak baik dari Penggugat. Padahal pada tahap pelaksanaan perjanjian, Penggugat sebagai pihak penjual berhak atas itikad baik dari Tergugat sebagai pembeli, dan sebagaimana digariskan oleh ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";

11) Bahwa, mengingat terdapat ITIKAD BURUK dari Tergugat dalam Surat Pengikatan Jual-beli Tanah No. 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/II/2023 tanggal 3 Januari 2023 dan Adendum No. 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/...../..... yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, sehingga secara hukum Perjanjian a quo secara hukum menjadi tidak sah dan batal demi hukum;

12) Bahwa, didalamnya juga terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) karena Tergugat telah memanfaatkan keterbatasan pengetahuan Penggugat untuk memahami isi perjanjian yang ditandatanganinya sehingga dapat dikualifisir tidak terpenuhinya syarat 'SEPAKAT' sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana digariskan dalam pasal 1320 KUHperdata;

13) Bahwa, karena tidak memenuhi syarat 'SEPAKAT' sebagai salah satu syarat subyektif sahnya suatu perjanjian, maka Surat Pengikatan Jual-beli Tanah No. 011/PPJB-CRB /019/PT.TBB/03/II/2023 tanggal 3 Januari 2023 dan Adendum No. 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/...../..... yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat menjadi **b a t a l (voidable)** atau **batal demi hukum (null and void)**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14) Bahwa, tindakan Tergugat yang beritikad tidak baik pun termasuk dalam perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, baik kerugian materil maupun immaterial;

15) Bahwa, bentuk kerugian materil yang diderita Penggugat berupa kerugian pokok yang timbul dari pengurangan uang muka yang diterima Penggugat yang secara keseluruhan berjumlah Rp. 15.000.000. (Lima Belas Juta Rupiah);

16) Bahwa, karena telah menimbulkan kerugian pokok senilai Rp. 15.000.000. (Lima Belas Juta Rupiah) bagi Penggugat, maka secara hukum Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebesar Rp. 15.000.000. (Lima Belas Juta Rupiah) secara tunai dan sekaligus;

17) Bahwa, sementara bentuk kerugian immaterial yang diderita Penggugat timbul sebagai akibat perasaan tidak menentu karena tidak ada kepastian kapan hak Penggugat akan dipenuhi Tergugat, yang menjadi beban pikiran, sementara Penggugat pun dilarang untuk menjualnya kepada pihak lain, yang kesemuanya tidak ternilai dengan uang, akan tetapi untuk lengkapnya gugatan dinilai sebesar Rp 500.000.000. (lima ratus juta rupiah);

18) Bahwa, karena Tergugat telah menimbulkan kerugian Immaterial kepada Penggugat sebesar Rp 500.000.000. (lima ratus juta rupiah) maka secara hukum terhadap Tergugat harus dihukum untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp 500.000.000. (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;

19) Bahwa, agar TERGUGAT dapat melaksanakan putusan Pengadilan ini secara baik, maka perlu dikenakan **uang paksa** sebesar Rp 1.000.000. (satu juta rupiah) per-hari setiap kali TERGUGAT tidak melaksanakan isi Putusan ini;

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, PENGGUGAT mohon kiranya Pengadilan Negeri Sumber yang memeriksa perkara ini, dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal atau batal demi hukum :

Halaman 5 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pengikatan Jual-beli Tanah No. 011/PPJB-AJB/019/PT.TBB/03/II/2023 tanggal 3 Januari 2023;
- Adendum No. 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/...../.....

Yang telah ditandatangani Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat sebagai Pembeli;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebesar Rp. 15.000.000. (Lima Belas Juta Rupiah) secara tunai dan seketika

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immaterial kepada Penggugat sebesar Rp 500.000.000. (lima ratusjuta rupiah) secara tunai dan seketika;

6. Menghukum Turut TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas isi putusan ini nanti;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul karena perkara ini;

8. Menyatakan terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meski pun ada banding, maupun kasasi, sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR ;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap ke persidangan diwakili kuasanya bernama: **BAMBANG HERMANTO HS, S.H.** sedangkan Tergugat datang menghadap ke persidangan diwakili kuasanya bernama : **AMINULLAH, S.H., dkk** dan Turut Tergugat dihadiri oleh Prinsipalnya;

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

Halaman 6 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya telah diperbaiki oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban secara elektronik secara elektronik dan telah diterima melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 24 Juli 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. TANGGAPAN ATAS PERUBAHAN GUGATAN

Bahwa pertama-tama TERGUGAT KEBERATAN terhadap Perbaikan Gugatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT tertanggal 18 Juli 2024, yang telah merubah dan/atau menambah isi/dalil POSITA dan PETITUM nya". Berdasarkan ketentuan Pasal 127 Rv yang menyatakan: *"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok perkara"*. Kemudian larangan untuk tidak merubah posita gugatan sebagaimana dalam Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971 yang menyatakan: *"Yurisprudensi mengijinkan perubahan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri"*.

B. DALAM EKSEPSI

1. Pengadilan Negeri Sumber Tidak Berwenang Mengadili (Kompetensi Relatif)

Bahwa sebagaimana yang telah disepakati bersama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT di dalam isi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dengan Nomor: 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/II/2023 tertanggal 3 Januari 2023, Pasal 6 ayat (2) tentang Penyelesaian Sengketa yang berbunyi: *"Apabila cara musyawarah untuk mufakat tidak tercapai sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (1) Penjual dan Kuasa Pembeli sepakat untuk menyelesaikannya secara hukum melalui Pengadilan Negeri Kabupaten Cirebon"*. Oleh karenanya berdasarkan ketentuan dari bunyi Pasal 6 ayat (2) tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri Sumber tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, dan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri Cirebon.

Halaman 7 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



2. Gugatan PENGUGAT premature atau belum waktunya diajukan

Bahwa dalil PENGUGAT yang pada intinya mengenai TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan ketidak jelasan dan kepastian pembayaran pelunasan adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada. Sebagaimana bunyi kesepakatan antara PENGUGAT dan TERGUGAT dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan Nomor: 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/I/2023 tertanggal 3 Januari 2023, yang dilakukan ADDENDUM dengan Nomor: 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/XI/2023 pada hari Rabu tertanggal 29 November 2023 adalah sangat jelas dan berdasarkan kesepakatan dan telah ditandatanganinya oleh PENGUGAT dan TERGUGAT yang kemudian menjadi hukum mengikat bagi para pihak yang telah membuatnya.

Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 3 ayat (2) huruf b tentang Cara Pembayaran menyebutkan bahwa:

"Pembayaran tahap Kedua (pelunasan) akan dibayarkan paling lambat 2 (dua) tahun sejak perjanjian ini ditandatangani dan berkas diterima dengan lengkap oleh PIHAK KEDUA yang dibayarkan dengan cara ditransfer atau cash". Maka berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 3 ayat (2) huruf b tersebut di atas, maka jangka waktu pelunasan oleh TERGUGAT adalah 2 tahun terhitung sejak penandatanganan ADDENDUM yaitu tanggal **29 November 2025 (belum lewat waktu)**. Kemudian sebelum PENGUGAT mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Sumber, PENGUGAT juga belum pernah mengajukan/mengirimkan surat SOMASI/Keberatan terlebih dahulu atas apa yang didalilkan oleh PENGUGAT. Oleh karenanya, berdasarkan hal-hal tersebut gugatan PENGUGAT menjadi prematur dan layak untuk di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

3. Gugatan PENGUGAT Tidak Jelas dan Kabur (*Obscur Libel*)

Bahwa setelah TERGUGAT cermati, dalil gugatan PENGUGAT adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Jual-Beli tanah antara PENGUGAT dengan TERGUGAT. Akan tetapi di dalam gugatan PENGUGAT tidak menyebutkan secara jelas dan terang mengenai :

Halaman 8 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



- Dimana lokasi/letak objek tanah nya berada.....di desa, kecamatan, dan kabupaten/kota mana?

- PENGGUGAT juga tidak menjelaskan secara rinci mengenai batas-batas tanahnya.

Maka, dengan PENGGUGAT tidak menyebutkan secara jelas dan terang sebagaimana tersebut di atas, gugatan PENGGUGAT menjadi Kabur dan Tidak Jelas sehingga layak dan patut untuk di tolak atau setidaknya-tidaknya gugatan tidak dapat diterima.

4. Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak

Bahwa permasalahan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam perkara *a quo* adalah mengenai proses Jual-Beli tanah seluas 3310 m² yang terletak di Kp. Tersana Kidul Desa Gebangudik Kecamatan Gebang Kabupaten Cirebon dengan Persil Nomor 137/138 S.III Blok Tersana Kikitr/girik/kohir C. 1042 dengan NOP SPPT PBB Nomor: 32.11.310.010.027-0007.0 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Tanah Tarsa Carseni
- Sebelah Selatan: Tanah Dakrim Tini
- Sebelah Timur : Saluran Air
- Sebelah Barat: Pembuangan Air

Bahwa kemudian, setelah PENGGUGAT menjual objek tanah tersebut kepada TERGUGAT ternyata oleh PENGGUGAT dijual kembali kepada pihak lain yaitu an. Bapak RUDI HERMAWAN tanpa sepengetahuan dan seijin dari TERGUGAT. Padahal PENGGUGAT mengetahui masih ada perjanjian yang masih berjalan dengan TERGUGAT.

Maka, untuk memperjelas dan membuat terang masalah yang terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, seharusnya PENGGUGAT menarik pihak-pihak lain yang ikut terlibat dalam proses Jual-Beli tanah seperti: Bapak RUDI HERMAWAN, Kepala Desa Gebang Udik, Camat Gebang, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Cirebon, dan serta pihak-pihak lain yang terlibat dalam proses jual beli tanah dimaksud.

Oleh karenanya, gugatan PENGGUGAT menjadi kurang pihak dan patut untuk di tolak atau setidaknya-tidaknya gugatan tidak dapat diterima.

Halaman 9 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



B. DALAM POKOK PERKARA / KONVENSI

1. Bahwa pada pokoknya TERGUGAT menolak dengan tegas setegas tegasnya dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT dan menurut hukum;
2. Bahwa dalil-dalil jawaban TERGUGAT yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi mohon dianggap pula dalam pokok perkara jawaban TERGUGAT ini dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan (*mutatis mutandis*);
3. Bahwa TERGUGAT SANGAT KEBERATAN terhadap Perbaikan Gugatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT tertanggal 18 Juli 2024, yang telah merubah dan/atau menambah isi/dalil POSITA dan PETITUM nya, yang telah melanggar ketentuan/aturan/norma hukum yang berlaku;
4. Bahwa TERGUGAT menyangkal dalil dan tuntutan PENGGUGAT mengenai TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa awalnya TERGUGAT berminat membeli tanah yang diakui oleh PENGGUGAT adalah miliknya, berupa tanah sawah seluas 3310 m² yang terletak di Kp. Tersana Kidul Desa Gebangudik Kecamatan Gebang Kabupaten Cirebon dengan Persil Nomor 137/138 S.III Blok Tersana Kikitir/girik/kohir C. 1042 dengan NOP SPPT PBB Nomor: 32.11.310.010.027-0007.0 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Tarsa Carseni
 - Sebelah Selatan : Tanah Dakrim Tini
 - Sebelah Timur : Saluran Air
 - Sebelah Barat : Pembuangan Air
6. Bahwa minat TERGUGAT untuk membeli tanah tersebut semakin yakin dengan adanya keterangan surat tanah di tambah dengan adanya "SURAT PERNYATAAN KEPEMILIKAN TANAH" dari PENGGUGAT (DARSINI) tertanggal 2 Januari 2023, yang kemudian diketahui dan dibenarkan oleh KUWU GEBANGUDIK yang bernama HAERUDIN SUKARNO dengan Register Nomor: 593/003/Des/2023 tanggal 02-01-2023 dan "SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN" dari TURUT TERGUGAT selaku suami dari PENGGUGAT

Halaman 10 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 2 Januari 2023, dengan saksi-saksi dan diketahui juga oleh KUWU GEBANG UDIK yang Bernama HAERUDIN SUKARNO;

7. Bahwa kemudian benar antara PENGUGAT dan TERGUGAT, telah **bersepakat dan telah sama-sama menandatangani** Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan Nomor: 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/I/2023 tertanggal 3 Januari 2023, atas tanah sawah seluas 3310 m² (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) dengan harga Rp. 190.000,- /meter (seratus Sembilan puluh ribu rupiah per meter) yang terletak di Kp. Tersana Kidul Desa Gebangdik Kecamatan Gebang Kabupaten Cirebon dengan Persil Nomor 137/138 S.III Blok Tersana Kikitir/girik/kohir C. 1042 dengan NOP SPPT PBB Nomor: 32.11.310.010.027-0007.0 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Tanah Tarsa Carseni
- Sebelah Selatan: Tanah Dakrim Tini
- Sebelah Timur : Saluran Air
- Sebelah Barat: Pembuangan Air

8. Bahwa atas kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagaimana yang telah diuraikan pada angka 7 (tujuh) di atas, TERGUGAT telah melakukan pembayaran tahap pertama (panjer) kepada pihak PENGUGAT yaitu sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) melalui Transfer langsung ke Rekening BCA Nomor: 3041007310 an. DARSINI pada tanggal 05-01-2023;

9. Bahwa terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan Nomor: 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/I/2023 tertanggal 3 Januari 2023, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT telah bersepakat melakukan ADDENDUM dan sama-sama telah menandatangani surat ADDENDUM nya dengan Nomor: 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/XI/2023 pada hari Rabu tertanggal 29 November 2023, yang pada pokoknya berkaitan dengan :

- a. Nilai Harga Tanah di Pasal 2;
- b. Cara Pembayaran di Pasal 3 dan;
- c. Larangan dan Denda di Pasal 4;

10. Bahwa kemudian TERGUGAT telah melaksanakan bunyi ketentuan Pasal 3 angka (2) dalam surat ADDENDUM yaitu melakukan pembayaran

Halaman 11 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panjer Kedua sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) melalui transfer langsung ke PENGGUGAT dengan Nomor Rekening BCA 304-1007310 an. DARSINI;

11. Bahwa dalil posita gugatan PENGGUGAT angka 5, 6, 7 adalah tidak benar, karena perjanjian atau kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dilakukan dalam keadaan sehat, sadar dan tanpa paksaan dari siapapun;

12. Bahwa tidak benar TURUT TERGUGAT sebagai suami dari PENGGUGAT tidak memberikan persetujuan, faktanya pihak TURUT TERGUGAT selaku suami PENGGUGAT telah menandatangani SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN jual beli tanah seluas 3310 m², antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tertanggal 2 Januari 2023, yang diketahui oleh saksi-saksi dan KUWU GEBANG UDIK (Kades) yang bernama HAERUDIN SUKARNO;

13. Bahwa dalil posita PENGGUGAT angka 10, 11, 12, 13 dan 14 adalah tidak benar, karena perjanjian atau kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dilakukan dalam keadaan sehat, sadar dan tanpa paksaan dari siapapun serta telah memenuhi unsur atau syarat sah nya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

14. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT mengenai adanya kerugian oleh pihak PENGGUGAT pada dalil posita angka 14, 15, 16, 17, dan 18 serta pada petitumnya angka 4 dan 5 adalah tidak benar. Karena PENGGUGAT telah melakukan transfer langsung ke nomor rekening PENGGUGAT dengan nilai nominal yang telah disepakati dan telah TERGUGAT uraikan dalam dalil jawaban pokok perkara angka 8 dan 10 di atas;

15. Bahwa oleh karenanya TERGUGAT dengan tegas menolak dalil tuntutan ganti rugi yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya karena tidak sesuai dengan kejadian dan fakta yang sebenarnya. Kemudian dalil tuntutan ganti rugi baik secara materiil maupun immaterial yang disampaikan PENGGUGAT adalah sangat tidak jelas dan tidak berdasar bahkan cenderung merupakan dalil tuntutan yang mengada-ada.;

C. DALAM REKONVENSI

Halaman 12 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pertama-tama mohon TERGUGAT dalam KONVENSI disebut sebagai PENGUGAT REKONVENSI, PENGUGAT dalam KONVENSI disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT dalam KONVENSI disebut sebagai TURUT TERGUGAT REKONVENSI ;
2. Bahwa dalil-dalil eksepsi dan jawaban TERGUGAT KONVENSI mohon dianggap pula dalam Gugatan PENGUGAT REKONVENSI ini dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam Gugatan PENGUGAT REKONVENSI perkara *a quo* (*mutatis mutandis*);
3. Bahwa awalnya PENGUGAT REKONVENSI berminat membeli tanah yang diakui oleh TERGUGAT REKONVENSI adalah miliknya, berupa tanah sawah seluas 3310 m² yang terletak di Kp. Tersana Kidul Desa Gebangudik Kecamatan Gebang Kabupaten Cirebon dengan Persil Nomor 137/138 S.III Blok Tersana Kikitr/girik/kohir C. 1042 dengan NOP SPPT PBB Nomor: 32.11.310.010.027-0007.0 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara: Tanah Tarsa Carseni
 - Sebelah Selatan : Tanah Dakrim Tini
 - Sebelah Timur : Saluran Air
 - Sebelah Barat: Pembuangan Air
4. Bahwa minat PENGUGAT REKONVENSI untuk membeli tanah tersebut semakin yakin dengan adanya keterangan surat tanah di tambah dengan adanya "SURAT PERNYATAAN KEPEMILIKAN TANAH" dari TERGUGAT REKONVENSI (DARSINI) tertanggal 2 Januari 2023, yang kemudian diketahui dan dibenarkan oleh KUWU GEBANGUDIK yang bernama HAERUDIN SUKARNO dengan Register Nomor: 593/003/Des/2023 tanggal 02-01-2023 dan "SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN" dari TURUT TERGUGAT selaku suami dari PENGUGAT tertanggal 2 Januari 2023, dengan saksi-saksi dan diketahui juga oleh KUWU GEBANG UDIK yang Bernama HAERUDIN SUKARNO;
5. Bahwa kemudian akhirnya PENGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI, telah **bersepakat dan telah sama-sama menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan Nomor: 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/II/2023 tertanggal 3 Januari 2023**, atas

Halaman 13 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



tanah sawah seluas 3310 m² (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) dengan harga Rp. 190.000,- /meter (seratus Sembilan puluh ribu rupiah per meter) yang terletak di Kp. Tersana Kidul Desa Gebangudik Kecamatan Gebang Kabupaten Cirebon dengan Persil Nomor 137/138 S.III Blok Tersana Kikilir/girik/kohir C. 1042 dengan NOP SPPT PBB Nomor: 32.11.310.010.027-0007.0 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Tanah Tarsa Carseni
- Sebelah Selatan : Tanah Dakrim Tini
- Sebelah Timur : Saluran Air
- Sebelah Barat: Pembuangan Air

6. Bahwa atas kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagaimana yang telah diuraikan pada angka 5 (lima) di atas, PENGUGAT REKONVENSI telah melakukan pembayaran tahap pertama (panjer) kepada pihak TERGUGAT REKONVENSI yaitu sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) melalui **Transfer langsung ke Rekening BCA Nomor: 3041007310 an. DARSINI** (TERGUGAT REKONVENSI) pada tanggal 05-01-2023;

7. Bahwa terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan Nomor: 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/II/2023 tertanggal 3 Januari 2023, antara TERGUGAT REKONVENSI dengan PENGUGAT REKONVENSI telah bersepakat melakukan ADDENDUM dan sama-sama telah menandatangani surat ADDENDUM nya dengan Nomor: 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/XI/2023 pada hari Rabu tertanggal 29 November 2023, yang pada pokoknya berkaitan dengan :

- a. Nilai Harga Tanah di Pasal 2;
- b. Cara Pembayaran di Pasal 3 dan;
- c. Larangan dan Denda di Pasal 4;

8. Bahwa kemudian PENGUGAT REKONVENSI telah melaksanakan bunyi ketentuan Pasal 3 angka (2) dalam surat ADDENDUM yaitu melakukan pembayaran Panjer Kedua sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) melalui transfer langsung ke TERGUGAT REKONVENSI dengan Nomor Rekening BCA 304-1007310 an. DARSINI (TERGUGAT REKONVENSI);

Halaman 14 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



9. Bahwa sehingga total pembayaran yang sudah dilakukan oleh PENGUGAT REKONVENSI kepada TERGUGAT REKONVENSI adalah Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);

10. Bahwa setelah melakukan Jual-Beli dengan PENGUGAT REKONVENSI, dengan menandatangani surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan Nomor: 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/II/2023 tertanggal 3 Januari 2023 dan surat ADDENDUM nya dengan Nomor: 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/XI/2023 pada hari Rabu tertanggal 29 November 2023, ternyata TERGUGAT REKONVENSI melakukan kembali Jual-Beli atas OBJEK TANAH yang SAMA dengan pihak lain an. RUDI HERMAWAN, dan menurut infonya TERGUGAT REKONVENSI juga telah menerima Pembayaran Pertama dari RUDI HERMAWAN sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

11. Bahwa Tindakan atau perbuatan TERGUGAT REKONVENSI yang telah melakukan transaksi Jual-Beli atas objek tanah yang sama, kepada PENGUGAT REKONVENSI, yang kemudian dijual kembali kepada RUDI HERMAWAN pada tanggal 02 April 2024 tanpa sepengetahuan PENGUGAT REKONVENSI adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

12. Bahwa setelah PENGUGAT REKONVENSI mengetahui TERGUGAT REKONVENSI telah menjual kembali tanahnya kepada RUDI HERMAWAN, telah dilakukan musyawarah antara PENGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT REKONVENSI;

13. Bahwa hasil dari musyawarah antara PENGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI adalah dengan dibuat dan ditandatanganinya SURAT PERNYATAAN TERGUGAT REKONVENSI (DARSINI) tertanggal 30 April 2024 yang poin inti pernyataannya sebagai berikut:

- a. "Saya (TERGUGAT REKONVENSI) akan membatalkan Perjanjian yang telah saya tanda tangani dengan RUDI HERMAWAN pada tanggal 02 April 2024 yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup karena pada saat perjanjian tersebut saya tanda tangani saya telah terlebih dahulu telah

Halaman 15 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani PPJB dengan Penerima Pernyataan (PENGGUGAT REKONVENSI);

b. Saya (TERGUGAT REKONVENSI) akan mengembalikan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah saya terima dari RUDI HERMAWAN”.

14. Bahwa akan tetapi TERGUGAT REKONVENSI tidak dapat melaksanakan PERNYATAAN nya yang tersebut pada angka 13, tetapi malah mengajukan pembatalan terhadap surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan Nomor: 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/I/2023 tertanggal 3 Januari 2023 dan surat ADDENDUM nya dengan Nomor: 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/XI/2023 pada hari Rabu tertanggal 29 November 2023 dengan PENGGUGAT REKONVENSI melalui gugatannya dalam KONVENSI;

15. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT REKONVENSI tersebut di atas, jelas sangat merugikan PENGGUGAT REKONVENSI selaku pembeli baik secara materiil maupun immateriil;

16. Bahwa kerugian materiil PENGGUGAT REKONVENSI akibat perbuatan TERGUGAT REKONVENSI tersebut adalah sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dari nilai Panjer yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT REKONVENSI, kemudian untuk kerugian immaterial PENGGUGAT REKONVENSI jika dihitung berdasarkan nilai denda yang telah disepakati dalam Pasal 4 ayat (2) surat ADDENDUM dengan Nomor: 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/XI/2023 pada hari Rabu tertanggal 29 November 2023 adalah 20 (dua puluh) kali dari besaran nilai pembayaran Panjer yaitu $20 \times \text{Rp. } 55.000.000,-$ (lima puluh lima juta rupiah) = Rp. 1.100.000.000 (satu milyar seratus juta rupiah);

17. Bahwa akan tetapi PENGGUGAT REKONVENSI sebagai pembeli yang beritikad baik, tetap akan melanjutkan perjanjian Jual-Beli nya dengan cara melakukan pembayaran pelunasan senilai harga yang telah disepakati dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan Nomor: 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/I/2023 tertanggal 3 Januari 2023 dan surat ADDENDUM nya dengan Nomor: 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/XI/2023 pada hari Rabu tertanggal 29 November 2023;

Halaman 16 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ ada kekhawatiran atas tanah objek sengketa oleh TERGUGAT REKONVENSİ dipindahtangankan ke pihak lain dan/atau dialihkan dalam bentuk lain seperti yang telah dilakukan dengan nyata-nyata oleh TERGUGAT REKONVENSİ kepada RUDI HERMAWAN, untuk itu mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Sumber untuk melakukan Sita Jaminan atas Objek Tanah;

19. Bahwa untuk menjamin agar PENGGUGAT REKONVENSİ tidak mengalami kerugian yang berlarut-larut dan untuk menjamin agar TERGUGAT REKONVENSİ segera melaksanakan kewajibannya, PENGGUGAT REKONVENSİ mohon ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) terhadap TERGUGAT REKONVENSİ sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari setiap TERGUGAT REKONVENSİ lalai dalam melaksanakan putusan;

20. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka mohon berkenan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Kelas IA Khusus Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, untuk memutuskan:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).

DALAM KONVENSİ / POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO);
2. Menyatakan TERGUGAT tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Sah dan Berlaku Mengikat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT berupa:
 - Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan Nomor: 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/II/2023 tertanggal 3 Januari 2023;
 - Surat ADDENDUM dengan Nomor: 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/XI/2023 tertanggal 29 November 2023;

Halaman 17 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang telah disepakati dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT.

4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;

2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** dengan menjual kembali tanah seluas 3310 m² (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) yang sebelumnya telah diperjual belikan kepada PENGGUGAT REKONVENSI, kemudian dijual kembali kepada Pihak Lain tanpa sepengetahuan dan seizin PENGGUGAT REKONVENSI, yang terletak di Kp. Tersana Kidul Desa Gebang Udik Kecamatan Gebang Kabupaten Cirebon dengan Persil Nomor 137/138 S.III Blok Tersana Kikitr/girik/kohir C. 1042 dengan NOP SPPT PBB Nomor: 32.11.310.010.027-0007.0 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Tanah Tarsa Carseni
- Sebelah Selatan : Tanah Dakrim Tini
- Sebelah Timur : Saluran Air
- Sebelah Barat: Pembuangan Air

3. Menyatakan tidak sah dan batal menurut hukum perjanjian Jual Beli Tanah antara TERGUGAT REKONVENSI dengan RUDI HERMAWAN pada tanggal 02 April 2024;

4. Menyatakan Sah dan Berlaku Mengikat antara PENGGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT KONVENSI berupa:

- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan Nomor: 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/II/2023 tertanggal 3 Januari 2023;
- Surat ADDENDUM dengan Nomor: 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/XI/2023 tertanggal 29 November 2023;

Yang telah disepakati dan ditandatangani oleh PENGGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI.

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakan atas obyek tanah yang dipersengketakan tersebut;

Halaman 18 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap TERGUGAT REKONVENSI lalai dalam melaksanakan putusan;
7. Menghukum TURUT TERGUGAT REKONVENSI untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Ketua Pengadilan Negeri Sumber Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban secara elektronik dan telah diterima melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 25 Juli 2024 melalui sistem informasi pengadilan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Turut Tergugat adalah suami Penggugat, Pemilik bidang tanah sawah persil 137/138 S.III blok Tersana Kikitiir/Kohir C No. 1042 NOP 3211310010027 seluas 3310 m2 yang terletak di Desa Gebang Udik Kecamatan Gebang Kabupaten Cirebon;
2. Sepengetahuan Turut Tergugat, betul Penggugat pernah menandatangani perjanjian jualbeli tanah persil 137/138 S.III blok Tersana Kikitiir/Kohir C No. 1042 NOP 3211310010027 atas nama Turut Tergugat tersebut. Dengan siapa perjanjiannya tersebut di buat, tidak jelas. Karena apabila disebutkan dengan Tergugat, Tergugat mengaku hanya sebagai Kuasa, tanpa disebutkan siapa pemberi Kuasanya. Baik Penggugat maupun Turut Tergugat, pernah bertemu dalam satu kali kesempatan. Dalam hubungannya dengan perjanjian itu, Turut Tergugat maupun Penggugat hanya bertemu dengan orang-orang yang mengaku sebagai utusannya Tergugat;
3. Turut Tergugat sendiri sebagai suami Penggugat tidak ikut menandatangani 2 (dua) Perjanjian jual-beli bidang tanah atas nama Turut Tergugat. Dalam membuat

Halaman 19 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian yang pertama, Surat Pengikatan Jual-beli Tanah No. 011/PPJB-CRB / 019/PT.TBB/03/I/2023 tanggal 3 Januari 2023, Penggugat dipanggil oleh orang Desa dan tandatangannya di Balai Desa. Sementara yang kedua, Adendum No. 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/...../..... ditandatangani di Hotel Koenig Jl. Tuparev Cirebon, Turut Tergugat juga tidak tahu dan tidak ikut menandatangani

4. Betul ada uang muka yang diterima oleh Penggugat, akan tetapi selalu dipotong oleh orang-orangnya Tergugat sehingga yang diterima oleh Penggugat tidak utuh;

5. Adanya addendum, menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan Turut Tergugat Karena pelunasannya akan dilakukan 2 (dua) tahun mendatang akan tetapi menggunakan harga jual pada saat perjanjian dibuat setahun yang lalu, malah dengan addendum semakin membuat tidak jelas waktu pelunasannya, makanya Penggugat pernah minta agar perjanjiannya dibatalkan dan uang mukanya siap dikembalikan. Karena tidak pernah mendapat kejelasan jawabannya dari Tergugat, akhirnya Penggugat mengajukan gugatan ini.

Demikian jawaban dari Turut Tergugat, mohon kiranya dapat menjadi pertimbangannya untuk mengabulkan pembatalan perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat yang tidak jelas itu.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik atas Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Tergugat secara elektronik dan telah diterima melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 1 Agustus 2024, sedangkan Tergugat terhadap replik Penggugat, telah mengajukan duplik secara elektronik dan telah diterima melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 08 Agustus 2024 dan Turut Tergugat terhadap replik Penggugat, telah mengajukan duplik secara elektronik dan telah diterima melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 08 Agustus 2024 yang pada pokoknya masing-masing sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang untuk ringkasnya dianggap termuat dan sebagai bagian dalam putusan ini;

Halaman 20 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat melalui sistem informasi pengadilan dan telah divalidasi atau diverifikasi di persidangan, diantaranya sebagai berikut:

1. Fotokopi dari Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah No. 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/II/2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3209304507710009 atas nama Darsini, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3209301506670012 atas nama Rubin, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3209300504120012 atas nama Kepala Keluarga Rubin, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi foto tanah milik adat Penggugat dipasang plang oleh PT. TANAH BANYAK BERKAH, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/II/2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Adendum Nomor: 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/..../....., untuk selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Masing-masing fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali P-1, P-5, P-6, dan P-7 yaitu berupa fotokopi dari fotokopi sebagai pembandingnya, kemudian Hakim Ketua telah memverifikasi bukti surat tersebut di Sistem Informasi Pengadilan dan menyatakan telah valid dan kemudian pada bukti surat tersebut diberi tanda Bukti P-2 s.d P-7;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat tersebut di atas, Kuasa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi telah bersumpah/berjanji menurut tata cara agama yang dianutnya untuk memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi **RONA FIRMANYSAH** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat tetapi tidak/mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak/dalam ikatan suami istri, dan tidak/terikat hubungan kerja dengan Penggugat;

Halaman 21 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah diajak Kuasa Penggugat untuk mengadakan pertemuan dengan Pihak Tergugat;
- Bahwa Saksi lupa kapan pertemuannya tetapi kalau tempat pertemuannya itu di baso BMW di daerah Desa Gebang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang hadir waktu itu yaitu Saksi, Pak Amrun, Pak Tarmani sebagai perwakilan dari Pihak Tergugat dan Kuasa Penggugat;
- Bahwa pada waktu pertemuan antara Kuasa Penggugat dengan perwakilan dari Pihak Tergugat, yang disampaikan oleh Kuasa Penggugat yaitu bahwa Pihak Penggugat akan mengembalikan uang yang sudah masuk sebagai DP dan diterima Pihak Penggugat secara utuh kepada Pihak Tergugat ;
- Bahwa uang yang sudah masuk sebagai DP yang diterima oleh Pihak Penggugat itu sebenarnya tidak utuh. Setahu Saksi bahwa sebagaimana pada saat penerimaan uang muka yang pertama tertulis dalam kwitansi tanda terima sebesar Rp. 15.000.000, 00 (lima belas juta rupiah) akan tetapi pada kenyataanya Pihak Penggugat hanya menerimanya sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), pada saat menerima pembayaran yang kedua pun sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), Pihak Penggugat tidak menerima secara utuh dan Pihak Penggugat hanya menerima Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Pak Amrun dan Pak Tarmani waktu itu tidak bisa menjawab karena mereka hanya orang suruhan dari Ulis Budi dan Pihak Tergugat, lalu Kuasa Penggugat minta dipertemukan dengan Pihak Tergugat melalui Pak Amrun dan Pak Tarmani namun Pak Amrun dan Pak Tarmani tidak bisa memastikan bisa atau tidaknya melainkan menyuruh Kuasa Penggugat untuk bicara langsung dengan Ulis Budi melalui telepon;
- Bahwa pada waktu itu Kuasa Penggugat berbicara dengan Ulis Budi melalui handphone dan karena di loudspeaker maka Saksi bisa mendengar bahwa Kuasa Penggugat bilang kepada Ulis Budi akan

Halaman 22 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan uang DP secara utuh kepada Pihak Tergugat walaupun Pihak Penggugat tidak menerima secara utuh DP tersebut karena ada yang diambil oleh Pak Amrun dan Pak Tarmani;

- Bahwa Kuasa Penggugat pernah bilang kepada Ulis Budi untuk dipertemukan dengan Pihak Tergugat namun Ulis Budi menjawab akan komunikasi dengan Pihak Tergugat terlebih dahulu;
- Bahwa Ulis Budi itu timnya Pihak Tergugat bukan dari Pihak Desa;
- Bahwa setahu Saksi, Pihak Penggugat akan mengembalikan DP pembelian lahan milik Penggugat dan Pihak Tergugat sebagai pembelinya;
- Bahwa waktu itu Kuasa Penggugat dengan perwakilan dari Pihak Tergugat mengadakan pertemuan di baso BMW di daerah Desa Gebang;
- Bahwa Saksi lupa pertemuan itu, tapi masih di tahun 2024;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ada sekitar 4 (empat) orang pertemuan;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi nama Kuasa Penggugat yang akan mengadakan pertemuan dengan perwakilan Pihak Tergugat yaitu Pak Bambang;
- Bahwa waktu itu yang Saksi tahu Pak Amrun dan Pak Tarmani Itu adalah perwakilan dari Pihak Tergugat karena waktu itu Ulis Budi katanya ada keperluan jadi untuk pertemuan dengan Kuasa Penggugat itu dari Pihak Tergugat sebagai perwakilannya yaitu Pak Amrun dan Pak Tarmani;
- Bahwa pada waktu pertemuan itu, Bu Darsini selaku Penggugat Principal tidak ada;
- Bahwa setahu Saksi, pada saat itu Kuasa Penggugat belum membawa uang untuk dikembalikan kepada Pihak Tergugat dan Kuasa Penggugat waktu itu ada pembicaraan ke pak Budi lewat telpon masalah pengembalian uang tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada pernyataan dari Kuasa Penggugat bahwa Pihak Penggugat akan mengembalikan DP ke Pak Budi
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan Pak Budi;

Halaman 23 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi terkait dengan pengembalian DP, yang dikatakan Pak Amrun dan Pak Tarmani Kepada Ulis Budi yaitu bahwa Pihak Penggugat akan mengembalikan DP secara utuh;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat Pihak Penggugat akan membatalkan dan mengembalikan DP ke Ulis Budi;
- Saksi hanya sebagai rekan dan relasi dari Kuasa Penggugat saja;
- Bahwa Saksi pada saat itu sebagai rekan Kuasa Penggugat yang pada waktu itu Saksi diajak oleh Kuasa Penggugat makan baso dan pada saat itu Saksi tidak tahu kalau Kuasa Penggugat itu mau ada pertemuan dengan orang lain;
- Bahwa Saksi hanya sebagai teman Kuasa Penggugat saja, tidak ada hubungannya dengan perkara ini;

2. Saksi **WAENAH** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat tetapi tidak/mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak/dalam ikatan suami istri, dan tidak/terikat hubungan kerja dengan Penggugat;
- Bahwa Setahu Saksi, masalah dalam perkara ini yaitu Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat telah mengadakan perjanjian jual beli dimana Pihak Penggugat telah membeli lahan milik Pihak Tergugat dimana Pihak Tergugat melakukan pembayaran lahan milik Pihak Tergugat tersebut secara bertahap dan Pihak Tergugat baru membayar DP atau uang muka pembayaran lahan milik Penggugat namun sampai dengan saat ini Pihak Penggugat belum melunasi pembayaran pembelian lahan milik Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi mendengar dan mengetahui tentang pembatalan perjanjian antara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat mengenai perjanjian jual beli tanah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, Pihak Penggugat membatalkan perjanjian jual beli tanah milik Penggugat kepada Pihak Tergugat dengan alasan bahwa

Halaman 24 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Tergugat selalu menyicil pembayarannya dan tidak tahu kapan pelunasannya;

- Bahwa secara langsung Saksi tidak tahu tetapi Pihak Penggugat pernah bercerita kalau Pihak Penggugat habis dari Desa disuruh tanda tangan banyak sekali disuruh oleh Pak Amrun dan Pihak Penggugat tidak tahu isi surat perjanjian itu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat secara langsung tetapi Pihak Penggugat datang menemui Saksi dan menceritakan kalau Pihak Penggugat diajak oleh Pak Amrun ke Desa untuk tanda tangan DP tanah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan Pihak Penggugat pun ketika Saksi Tanya tidak tahu apa saja yang ditanda tangani oleh Pihak Penggugat karena banyak surat-suratnya yang ditandatangani dan ada materainya;
- Bahwa Saksi bertanya ke Pihak Penggugat lalu Pihak Penggugat menjawab bahwa Pihak Penggugat tidak pernah diberikan salinan ataupun fotokopi surat-surat yang telah ditandatangani karena setelah Pihak Penggugat tandatangan itu langsung pulang dan menunggu kabar dari Pak Amrun;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Amrun dan Pak Tarmani karena ketika Saksi mengantar Pihak Penggugat ke bank dank e hotek Kuning ada Pak Amrun dan Pak Tarmani;
- Bahwa pada waktu itu Saksi tidak ikut mengantar dan yang mengantar Pihak Penggugat ke bank BCA Sindanglaut untuk membuat tabungan yaitu Pak Amrun dengan menggunakan kendaraan motor;
- Bahwa Saksi mengetahui karena Saksi diajak oleh Pihak Penggugat untuk ikut ke bank BCA bersama rombongan naik mobil elf yang di carter;
- Bahwa pada waktu itu, Pihak Penggugat diantar oleh pak Amrul untuk pembuatan rekening bank dengan tujuan untuk pencairan pembayaran lahan dari Pihak Tergugat;

Halaman 25 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui kalau pada waktu itu Pihak Penggugat sudah mempunyai rekening bank karena pada waktu Pihak Penggugat mau melakukan pencairan itu Saksi diajak oleh Pihak Penggugat beserta rombongan lainnya dalam satu mobil elf dan pada waktu itu bukan hanya Pihak Penggugat saja yang akan melakukan pencairan tetapi dalam satu mobil itu satu rombongan juga akan melakukan pencairan;
- Bahwa Setahu Saksi, Pihak Penggugat menerima DP dari Pihak Tergugat sebesar Rp. 15.000.000, 00 (lima belas juta rupiah), namun kemudian setelah pencairan itu, Pihak Penggugat dipanggil oleh Pak Amrul dari pintu mobil elf dan diminta uang sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) namun oleh karena Pihak Penggugat keberatan jadi Pihak Penggugat memberikan uang kepada Pak Amrul Sebesar Rp. 4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak mengerti kenapa Pak Amrun meminta uang kepada Pihak Penggugat;
- Bahwa Pihak Penggugat pernah bilang kepada Saksi kalau Pihak Penggugat sudah buat ATM dan Saksi diminta oleh Pihak Penggugat untuk merubah PIN nya;
- Bahwa pada waktu itu Pihak Penggugat pernah datang kerumah Saksi dan meminta Saksi mengantar Pihak Penggugat ke Indomaret katanya ada pembeli baru yang mau beli tanah itu karena Pihak Tergugat tidak jadi beli tanahnya Pihak Penggugat dan DP nya hangus. Setelah sampai di Indomaret bertemu dengan Pak Amrun dan Pak Tarmani dan mengajak Pihak Penggugat dan rombongan termasuk Saksi pergi ke Cirebon, namun pada waktu itu Pihak Penggugat pulang dulu kerumahnya untuk ganti baju karena baju yang digunakan waktu itu baju biasa karena dikiranya hanya bertemu di Indomaret saja bukan di Cirebon;
- Bahwa pada waktu itu Saksi tidak tahu mau ketemu siapa dan dimana di Cirebonnya tetapi sampai di Cirebon saksi baru tahu ternyata diajak ke hotel kuning Jalan Tuparev;

Halaman 26 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah sampai di hotel Kuning, Saksi, Pihak Penggugat, Pak Amrun dan rombongan yang lain menunggu di loby hotel kuning dan setelah kurang lebih 1(satu) jam menunggu akhirnya ada orang yang mengaku sebagai Notaris menemui kami dan kemudian para pemilik tanah di panggil satu persatu dan pada waktu itu Notaris memanggil Pihak Penggugat;
- Bahwa pada waktu itu Saksi tahu dan mendengar kalau Notaris menyampaikan kepada Pihak Penggugat dengan kata-kata : "Bu ini akan di perpanjang selama 1(satu) tahun", kemudian Pihak Penggugat menjawab : " pak katanya ada pembeli yang baru DP dulunya hangus kalau di perpanjang 1(satu) tahun lagi saya tidak mau karena sudah lama nunggunya", Notaris menjawab lagi : " mudah-mudahan tidak sampai 1(satu) tahun bu, ini tanda tangan saja dulu bu ", dan pada waktu itu Pihak Penggugat bingung, lalu Pihak Penggugat karena merasa terdesak langsung menandatangani surat-surat itu tanpa dibaca dan tanpa dijelaskan apa isi surat itu;
- Bahwa Saksi mendengar kalau Pihak Penggugat tidak mau kalau perjanjiannya dengan Pihak Tergugat diperpanjang 1(satu) tahun dan Pihak Penggugat keberatan karena kelamaan tetapi kemudian Notaris bilang kepada Pihak Penggugat dengan kata-kata "mudah-mudahan tidak sampai 1(satu) tahun", kemudian tanpa diperlihatkan isi dari surat perjanjian tersebut dan Notaris hanya memperlihatkan surat yang perlu ditandatangani Pihak Penggugat saja kemudian Pihak Penggugat disuruh tanda tangan banyak sekali;
- Bahwa Saksi maupun Pihak Penggugat tidak tahu isi surat yang ditandatangani oleh Pihak Penggugat tersebut karena tidak dijelaskan juga oleh Notaris itu;
- Bahwa setelah Pihak Penggugat menandatangani Addendum itu, Pihak Penggugat tidak diberikan salinan apa apa dan setelah Pihak Penggugat menandatangani Addendum itu dan sudah beres lalu rombongan langsung pulang;

Halaman 27 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi waktu dari tanda tangan di hotel sampai diberikan fotokopinya yang diterima Pihak Penggugat dari Desa itu memakan waktu lama;
- Bahwa Saksi kurang tahu, tetapi sekitar setelah lebaran pada waktu itu Pihak Penggugat di panggil di Desa Gebang Udik dan menerima fotokopi perjanjian dan Addendum kemudian Pihak Penggugat langsung kerumah Saksi dan menyerahkan serta memperlihatkan fotokopi surat perjanjian dan Aadendum tersebut kepada Saksi;
- Bahwa yang memanggil Pihak Penggugat ke Desa yaitu Pak Amrun;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada nomor surat dan tanggal Addendum itu kapan dibuat;
- Bahwa setahu Saksi, Pihak Penggugat sering meminta fotokopi PPJB itu namun tidak pernah diberikan;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi perjanjiannya itu tetapi Saksi tahunya berdasarkan cerita dari Pihak Penggugat bahwa perjanjiannya itu diperpanjang selama 1(satu) tahun;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai perjanjian di Desa
- Bahwa Saksi tahu pada waktu Pihak Penggugat melakukan penandatanganan perjanjian kedua yaitu di hotel kuning;
- Bahwa Saksi tahu sendiri kalau Pihak Tergugat memberikan DP kepada Pihak Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu tidak potongan Rp. 4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) itu sebagai apa;
- Bahwa Saksi tahu uang potongan Rp. 4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) itu diberikan kepada Pak Amrun;
- Bahwa menurut Saksi ancaman tidak ada tetapi ada pemaksaan dari Pak Amrun Kepada Pihak Penggugat untuk menyerahkan uang potongan Rp. 4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi Addendumnya;

Halaman 28 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi hanya tahu kalau Pihak Penggugat ingin membatalkan perjanjian jual beli lahan milik Penggugat dengan Pihak Tergugat
- Bahwa Saksi tahu dan menyaksikan pada waktu di hotel kuning itu Pihak Penggugat sudah menerima DP lagi dari Pihak Tergugat dengan cara di transfer ke rekening Pihak Penggugat sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) namun kemudian ada pemotongan lagi oleh Pak sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), jadi yang diterima oleh Pihak Penggugat untuk DP yang kedua yaitu sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi tahu kenapa Pihak Penggugat mau membatalkan perjanjian jual lahan milik Penggugat dengan Pihak Tergugat karena uang pembayarannya dicicil dan tidak tahu kapan mau dilunasinya;
- Bahwa saat penandatanganan Addendum di hotel kuning yang hadir yaitu Pihak Penggugat, Pak Amrun dan Notaris serta Saksi sendiri;
- Bahwa setahu Saksi, Notaris tidak menjelaskan isi dari Addendum tersebut namun Notaris hanya bilang kepada Pihak Penggugat bahwa diperpanjang lagi 1(satu) tahun;
- Bahwa pada waktu penandatanganan Pihak Penggugat tidak sempat untuk membawa isi Addendunya karena waktu itu Notaris hanya menyodorkan apa dan dimana yang harus di tanda tangani Pihak Penggugat;
- Bahwa kalau pemaksaan tidak ada namun Pihak Penggugat itu tidak mengerti apa-apa hanya disuruh tanda tangan saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Pihak Penggugat telah menjual tanahnya lagi kepada orang lain;
- Bahwa Saksi menyatakan di bukti T-10 itu adalah foto pada saat penandatanganan Addendum di hotel kuning dan di foto itu terlihat ada Pihak Penggugat, Notaris, Pak Amrun dan juga Saksi;

Halaman 29 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi diajak oleh Pihak Penggugat untuk mendampingi Pihak Penggugat dan Pihak Penggugat minta bantu Saksi karena Pihak Penggugat tidak bisa berbicara bahasa Indonesia;
- Bahwa Saksi tahu waktu di hotel kuning itu dalam acara PPJB ke dua namun Saksi tidak ikut tanda tangan di PPJB itu namun Saksi hanya melihat dan mendampingi Pihak Penggugat saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi PPJB itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu jumlah uang yang tertulis di PPJB itu tetapi kalau uang yang di transfer dari Pihak Tergugat ke Pihak Penggugat Saksi tahu karena waktu itu Saksi ikut mengetahui;
- Bahwa Saksi tahu waktu Pihak Penggugat mengambil uang sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) karena waktu itu Saksi disuruh ikut menemani oleh Pihak Penggugat;
- Bahwa waktu Pak Amrun mengambil uang sebesar Rp. 15.000.000, 00 (lima belas juta rupiah) dari Pihak Penggugat, Saksi tidak tahu karena Saksi sudah pulang namun Saksi hanya mendengar berdasarkan ceritera dari Pihak Penggugat saja;
- Bahwa Saksi kemudian tahu isi PPJB itu karena Saksi diberitahu oleh Pihak Penggugat dan Pihak Penggugat ceritera kepada Saksi bahwa Pihak Penggugat di beri fotokopi PPJB itu dari Desa lalu disuruh dibaca oleh Pihak Penggugat namun kemudian Pihak Penggugat minta tolong Saksi untuk membaca PPJB itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat melalui sistem informasi pengadilan dan telah divalidasi atau diverifikasi di persidangan, diantaranya sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor: 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/II/2023 tertanggal 3 Januari 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-1;

Halaman 30 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah atas nama Darsini tertanggal 2 Januari 2023 yang diketahui Kepala Desa/Kuwu Desa Gebangudik, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Persetujuan atas nama Rubin tertanggal 2 Januari 2023 diketahui Kepala Desa/Kuwu Desa Gebangudik, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Peta Lahan Pemilik Tanah, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi Foto Proses Penandatanganan PPJB No. 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/I/2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi Surat Permohonan Perintah Pencairan Dana sejumlah Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk pembayaran panjar/DP atas nama Darsini tertanggal 5 Januari 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi Bukti Transaksi Transfer Dana sejumlah Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk pembayaran panjar/DP atas nama Darsini tertanggal 5 Januari 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Kwitansi penerimaan pembayaran panjar/DP pembelian tanah atas nama Darsini tertanggal 3 Januari 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi Addendum Nomor: 009/Addendum-PPJB/019/PT.TBB/XI/2023 tertanggal 29 November 2023 antara Darsini (Pihak Pertama) dan Tjong Liana (Pihak Kedua), untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi Foto Proses Penandatanganan Addendum Nomor: 009/Addendum-PPJB/019/PT.TBB/XI/2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-10;
11. Fotokopi Surat Permohonan Perintah Pencairan Dana sejumlah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran panjar/DP ke-2 kavling Gebang Udik atas nama Darsini tertanggal 30 November 2023, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-11;

Halaman 31 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Informasi Transfer/bukti pembayaran panjar/DP ke-2 sebesar 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) ke Rekening BCA No. 304-1007310 atas nama Darsini, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-12;
13. Fotokopi Kwitansi penerimaan pembayaran DP/panjar tahap dua pembelian tanah atas nama Darsini, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Darsini tertanggal 30 April 2024, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-14;
15. Fotokopi Daftar Hadir tertanggal 27 Mei 2024, untuk selanjutnya diberi tanda bukti T-15;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali T-4, T-5, T-10, T-12 yaitu berupa fotokopi dari Print Out aslinya dan T-15 yaitu berupa fotokopi dari fotokopi sebagai pembandingnya, kemudian Hakim Ketua telah memverifikasi bukti surat tersebut di Sistem Informasi Pengadilan dan menyatakan telah valid dan kemudian pada bukti surat tersebut diberi tanda Bukti T-1 s.d T-15;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Kuasa Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama : **AMRUN ZAELANI** dan **TARMANI** yang didengar keterangannya dengan dibawah sumpah masing-masing menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **AMRUN ZAELANI** , pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Turut Tergugat tetapi tidak/mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak/dalam ikatan suami istri, dan tidak/terikat hubungan kerja dengan Turut Tergugat;
 - Bahwa Saksi pernah ikut terlibat mengantar Penggugat untuk tandatangan PPJB dan Addendum dan Saksi pernah ikut mengantar Penggugat untuk pengembalian uang DP ke Pihak Tergugat;
 - Bahwa Saksi pernah menjemput dan mengantarkan Penggugat untuk penandatangan PPJB di Desa;

Halaman 32 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah menjemput Penggugat dari rumahnya Penggugat untuk penandatanganan PPJB di Desa kalau tidak salah sekitar tahun 2022 namun untuk tepatnya Saksi lupa;
- Bahwa pad waktu itu Saksi menjemput Penggugat untuk penandatanganan PPJB di Desa atas arahan Pak Aud Hasanudin;
- Bahwa Pak Aud Hasanudin adalah Ketua tim pembebasan lahan;
- Bahwa pada waktu Saksi menjemput Penggugat di rumahnya, Saksi mengatakan kepada Penggugat mau pembayaran DP lahan milik Penggugat;
- Bahwa Lahan Penggugat yang dimaksud Saksi yaitu di Blok Tersana Kidul Desa Gebangdik Kecamatan Gebang Kabupaten Cirebon;
- Bahwa Yang memberi DP ke Penggugat yaitu Tergugat;
- Bahwa pada waktu Saksi menjemput Penggugat, respon Penggugat mau;
- Bahwa yang menjemput Penggugat kerumahnya bukan Saksi tapi Pak tarmani sedangkan Saksi waktu itu menunggu di kantor Desa;
- Bahwa pada waktu itu Penggugat datang ke Desa bersama suaminya yaitu Sdr. Rubin (Turut Tergugat);
- Bahwa luas tanah milik Penggugat yang diperjualbelikan itu sekitar kurang lebih 3310 M2 (tiga ribu tiga ratus sepuluh meter persegi);
- Bahwa pada waktu itu posisi Saksi berada di dalam kantor Desa;
- Bahwa Saksi melihat dan menyaksikan pada waktu Penggugat menandatangani PPJB tersebut;

Halaman 33 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu di Desa yang hadir selain Saksi dan Pak Tarmani juga ada Penggugat, Pak Rubin serta Pak Aud Hasanudin serta orang Desa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sebelum Penggugat diberikan DP, ada diberikan arahan dulu;
- Bahwa Saksi lupa ingat waktu Penggugat diberikan DP di Desa pada waktu itu;
- Bahwa Saksi pernah mengantar Penggugat membuka rekening bank karena DP lahan milik Penggugat harus di transfer melalui rekening bank;
- Bahwa sepengetahuan Saksi nilai DP yang di transfer melalui rekening bank sebesar Rp. 15.000.000, 00 (lima belas juta rupiah) ke rekening bank atas nama Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, setelah menerima DP itu, Penggugat tidak ada keberatan;
- Bahwa setahu Saksi, batas waktu PPJB itu selama 1(satu) tahun tetapi kemudian sebelum habis 1(satu) tahun ada perpanjangan;
- Bahwa seingat Saksi, perpanjangannya sekitar tanggal 29 November 2023;
- Bahwa setahu Saksi, alasan di perpanjang atau ada Addendum karena Tergugat belum mempunyai uang untuk melunasinya makanya diperpanjang;
- Bahwa waktu penandatanganan Addendum itu, Saksi ikut karena Saksi yang menjemput Penggugat ;
- Bahwa tempat penandatanganan Addendum tersebut di hotel kuning;
- Bahwa pada waktu sedang proses penandatanganan Addendum yang bertempat di hotel kuning itu, posisi Saksi waktu itu berada di luar hotel jadi Saksi hanya mengantarkan saja ke hotel kuning;

Halaman 34 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



- Bahwa pada waktu Penggugat datang ke hotel kuning untuk penandatanganan Addendum itu, Penggugat diantar oleh Saudaranya namun Saksi tidak tahu nama Saudaranya itu tetapi seorang perempuan;
- Bahwa setelah Addendum, ada pembayaran lagi sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tahu kalau Penggugat menerima pembayaran lagi sebesar Rp. Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) itu dari Pak Aud Hasanudin;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat tidak ada keberatan Penggugat menerima DP sebesar Rp. Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) itu, karena sebelumnya Saksi pernah bilang dan bertanya dulu kepada Penggugat apakah Penggugat mau atau tidak menerima pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) tersebut dan Saksi pernah bilang juga kepada Penggugat kalau Penggugat mau menerima silahkan kalau tidak mau juga tidak apa apa;
- Bahwa Saksi mendengar Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan karena ingin membatalkan perjanjian yang sudah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat karena Penggugat itu sudah menerima DP lagi dari orang lain sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi pernah ketemuan di tempat baso BMW orang yang mengaku sebagai keponakan Penggugat yang ternyata Pak Bambang sebagai Pengacaranya Penggugat;
- Bahwa waktu itu Saksi yang mengajak ketemuan dengan Pak Bambang dengan tujuan untuk menceritakan bahwa lahan milik Penggugat itu mau dilunasi;
- Bahwa pada waktu ketemuan di tempat baso BMW itu, Pak Bambang sebagai Pengacaranya Penggugat menyampaikan kepada Saksi bahwa Penggugat akan mengembalikan DP karena lahannya mau dijual ke orang lain;

Halaman 35 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sudah tahu sebelumnya kalau lahannya Penggugat itu sudah dijual lagi kepada orang lain yaitu dari Pak Sekdes (Pak Budiman) yang pernah cerita kepada Saksi kalau tanah Penggugat itu mau dilunasi oleh PSP melalui Pak Rudi Hermawan;
- Bahwa setahu Saksi, sampai dengan saat ini dari Penggugat belum ada pengembalian DP;
- Bahwa ada musyawarah di Desa antara Penggugat dengan Pihak Desa dan Penggugat telah membuat surat pernyataan yang pada intinya Penggugat akan membatalkan perjanjian yang telah ditandatangani dengan Rudi Hermawan dan Penggugat akan mengembalikan uang sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Pak Rudi Hermawan;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat belum mengembalikan uang sebesar 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) itu kepada Pak Rudi Hermawan (pimpinan PSP);
- Bahwa pernah dilakukan mediasi di Desa dan yang hadir Pak Camat, Pak Kepala Desa, Pak Rudi Hermawan (pimpinan PSP) dan Tergugat untuk menyelesaikan masalah ini;
- Bahwa setahu Saksi yang mengundang Pak Camat, Pak Kepala Desa, Pak Rudi Hermawan (pimpinan PSP) dan Tergugat untuk menyelesaikan masalah ini yaitu dari pihak Desa;
- Bahwa setahu Saksi, Pak Bambang hadir pada waktu mediasi di Desa itu tetapi Penggugat tidak hadir;
- Bahwa Saksi tidak mendengar apa yang dibicarakan di mediasi itu karena posisinya Saksi berada di luar kantor Desa;
- Bahwa Saksi lupa kapan mediasi dilaksanakan di Desa itu tetapi tahunnya yaitu tahun 2024;
- Bahwa status Saksi dalam proses jual beli lahan milik Penggugat ini sebagai tim pembebasan;
- Bahwa maksud Saksi sebagai tim pembebasan itu untuk di lapangan;

Halaman 36 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang termasuk dalam tim pembebasan itu selain Saksi ada juga Pak Tarmani dan juga Pak Nuriman;
- Bahwa Sebagai ketua tim pembebasannya yaitu Pak Aud Hasanudin;
- Bahwa tujuan dibentuknya tim pembebasan itu yaitu untuk mencari lahan yang dibutuhkan dan untuk menanyakan kepada pemilik lahan apakah tanahnya mau dijual atau tidaknya;
- Bahwa setahu Saksi lahan yang dibutuhkan itu sekitar kurang lebih 10 hektar;
- Bahwa selain lahan milik Penggugat banyak lahan yang lain yang dibeli Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah mendatangi Penggugat ke rumahnya dengan tujuan mau menanyakan apakah lahan milik Penggugat mau dijual atau tidak sehubungan ada pembelinya;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar kalau lahannya milik Penggugat itu sudah ditawarkan ke orang lain;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa kali Penggugat untuk meyakinkan Penggugat supaya lahannya dijual melalui Saksi dan setelah itu dibuatkan PPJB;
- Bahwa yang menjemput Penggugat kerumahnya untuk tandatangan PPJB itu Pak Tarmani bukan Saksi;
- Bahwa Saksi tahunya Pak Aris itu sebagai wakil dari pembeli;
- Bahwa Saksi sebagai tim pembebasan tugasnya hanya melengkapi surat-surat tanah yang kekurangan;
- Bahwa Saksi lupa berapa hari setelah PPJB ditandatangani Penggugat, DP dibayarkan Tergugat kepada Penggugat, namun yang Saksi ingat setelah PPJB itu beberapa hari kemudian Penggugat diantar oleh Saksi ke bank BCA Sindang Laut untuk membuat rekening tabungan dengan tujuan untuk pembayaran DP lahan milik Penggugat melalui transfer bank;

Halaman 37 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahunya kalau DP sudah masuk ke rekening Penggugat yaitu Saksi diberitahu oleh Pak Aud Hasanudin dan pengambilannya diantar oleh Saksi dan Pak Tarmani;
- Bahwa Saksi pernah meminta sejumlah uang kepada Penggugat setelah Penggugat mendapatkan DP tetapi bukan meminta tapi meminjam dan awalnya Saksi meminjam kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) namun Penggugat hanya ngasih pinjamannya sebesar Rp. 4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), tapi uang tersebut bukan untuk dipergunakan oleh Saksi tetapi untuk Pak Aud Hasanudin dan yang mengambil uang itu bukan Saksi tetapi Pak Aud Hasanudin langsung;
- Bahwa yang menyuruh Saksi mengumpulkan orang-orang untuk mengajak ke Cirebon yaitu Pak Aud Hasanudin;
- Bahwa Saksi awalnya datang kerumahnya Penggugat dan bilang kepada Penggugat mau ada Addendum perpanjangan pembayaran lahan dan seingat Saksi waktu itu titik kumpul keberangkatan di Indomaret;
- Bahwa seingat Saksi Penggugat langsung berangkat;
- Bahwa seingat Saksi ada 6 atau 7 orang yang berangkat ke Cirebon dengan menggunakan kendaraan mobil elf;
- Bahwa seingat Saksi mereka kumpul di loby dan dipanggil satu persatu sementara Saksi posisinya berada di parkir;
- Bahwa bukti T-10 tersebut menerangkan setelah selesai penandatanganan Addendum tersebut kami difoto dan foto tersebut buat bukti bahwa sudah dilakukan Addendum;
- Bahwa setelah Addendum, Saksi menginfokan kepada Penggugat bahwa ada pencairan lagi sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak pernah menyampaikan kepada Penggugat kalau Saksi yang akan mengambil uangnya sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) tersebut;

Halaman 38 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah mendatangi rumah Penggugat tetapi bukan meminta uang tetapi Saksi yang meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa Saksi yang ngontak duluan kepada Pak Bambang untuk minta ketemuan di tempat baso BMW;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi tidak ada Pengacaranya Penggugat pernah bilang kepada Saksi bahwa Penggugat akan mengembalikan DP yang sudah diterima Penggugat dari Tergugat secara utuh;
- Bahwa ada pernyataan dari Pengacaranya Penggugat mau mengembalikan DP ke dua-duanya yaitu ke Tergugat dan ke PSP;
- Bahwa Pengacaranya Penggugat pernah minta dipertemukan dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi beberapa kali meminta tapi tidak diserahkan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat setelah ada kejadian ini;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat menerima DP dari Tergugat 2(dua) kali yaitu yang pertama sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan yang kedua sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi DP yang sudah diterima Penggugat dari Tergugat sampai dengan saat ini belum dikembalikan lagi kepada Tergugat;
- Bahwa Lokasi tanah berada di Blok Tersana;
- Bahwa Setahu Saksi tanah milik Penggugat pernah dijual lagi kepada orang lain yaitu ke PSP;
- Bahwa Saksi sebagai perantara jual beli dan sebagai ketua timnya yaitu Pak Aud Hasanudin;
- Bahwa Saksi tidak tahu timnya penjualan lahan milik Penggugat dari Penggugat ke PSP

Halaman 39 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



2. Saksi **TAMANI**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat tetapi tidak/mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, tidak/dalam ikatan suami istri, dan tidak/terikat hubungan kerja dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi lupa pernah menjemput Penggugat;
- Bahwa seingat Saksi, menjemput Penggugat itu untuk Addendum;
- Bahwa pada waktu proses penandatanganan PPJB di Desa itu Saksi juga ikut menjemput Penggugat kerumahnya dan Pak Amrun tidak ikut menjemput;
- Bahwa Saksi tidak tahu karena posisi Saksi waktu itu ada diluar kantor Desa;
- Bahwa waktu di Desa pada saat penandatanganan PPJB selain ada aparat desa dan Penggugat juga ada Pak Aud Hasanudin, Pak Aris dan Pak Rubin (suaminya Penggugat);
- Bahwa selain Penggugat ada juga orang lain yang sedang penandatanganan PPJB ada kurang lebih 10(sepuluh) orang;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang dilakukan Penggugat di Desa;
- Bahwa Saksi tahu kalau ada proses penandatanganan PPJB di Desa;
- Bahwa Saksi tahu kalau Penggugat jual tanahnya ke Tergugat;
- Bahwa Saksi tahunya Penggugat jual tanahnya ke Tergugat yaitu dari Pak Aud Hasanudin (ketua tim pembebasan) dan pada waktu itu Saksi pernah disuruh jemput Penggugat kerumahnya;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat sudah menerima pembayaran DP sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dari Tergugat pada waktu PPJB dan Saksi tahu dari Pak Aud Hasanudin;
- Bahwa Pembayaran itu melalui rekening bank milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi PPJB itu;

Halaman 40 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu ada Addendum
- Bahwa setahu Saksi adanya Addendum karena Tergugat belum bisa melunasi sesuai dengan di PPJB
- Bahwa Saksi ikut pada saat Addendum dan Saksi yang menjemput satu persatu kerumahnya dan titik kumpul di Indomaret;
- Bahwa Saksi tidak ikut menyaksikan proses Addendumnya karena Saksi tidak ikut ke dalam hotel kuning itu dan Saksi posisinya berada di parkir;
- Bahwa Saksi menjemput Penggugat untuk proses Addendum, tidak ada respon apa-apa dari Penggugat dan Penggugat mau;
- Bahwa setelah Addendum ada DP lagi yang diterima Penggugat yaitu sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan diterima Penggugat dengan cara di transfer ke rekening Penggugat;
- Bahwa Saksi tahunya kalau Penggugat telah menerima DP lagi sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) itu dari Pak Aud Hasanudin;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi Addendum karena saksi tidak bisa baca;
- Bahwa Seingat Saksi Addendum itu disetujui oleh Penggugat;
- Bahwa Tahu tidak kenapa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan;
- Bahwa Saksi pernah diajak Pak Amrun ketemu keponakan Penggugat di tempat baso BMW dan ketemu Pak Bambang;
- Bahwa Saksi mendengar kalau Penggugat sudah di kasih DP dari Tergugat sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) kemudian Penggugat juga sudah di kasih DP dari PSP sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) terus Pak Bambang bilang "kalau saya sih netral saja";
- Bahwa Saksi tidak tahu nilai harga jual lahan ke PSP;

Halaman 41 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu mediasi antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi yang jemput Penggugat waktu PPJB
- Bahwa Saksi sebagai tim dari Pak Aud Hasanudin
- Bahwa Saksi tidak digaji oleh Pak Aud Hasanudin
- Bahwa Saksi tidak tahu isi PPJB itu;
- Bahwa Saksi tahunya lahan Penggugat dibeli oleh Pak Aud Hasanudin;
- Bahwa Saksi tahu dan kenal dengan Tergugat sebelum PPJB dan ketika Tergugat survey ke lapangan;
- Iya benar, Saksi tahu kalau uang DP Penggugat dipinjam oleh Pak Aud Hasanudin sebesar Rp. 4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), Saksi yang tahu sendiri sementara Pak Amrun tidak tahu;
- Bahwa pada waktu Addendum Saksi ikut, namun Saksi lupa pada waktu itu menggunakan kendaraan apa karena yang menyediakan kendaraannya yaitu Pak Aud Hasanudin;
- Bahwa Pak Amrun juga ikut;
- Bahwa Pada waktu Addendum di hotel kuning, posisi Saksi ada diluar gedung hotel kuning yaitu di parkir dengan Pak Amrun;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi Addendum tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Aris tetapi Saksi tidak tahu Pak Aris itu siapa;
- Bahwa Saksi tahu, kapan DP Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) masuk ke rekening bank milik Penggugat?
- Bahwa Pak Amrun yang mengambil uang sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ke Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah mendengar kalau Pak Bambang bilang kalau Penggugat akan mengembalikan uang DP seutuhnya baik kepada Tergugat maupun kepada pihak PSP dan Pengacaranya Penggugat akan minta ketemu dengan Tergugat;

Halaman 42 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara elektronik dan telah diterima melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 11 Desember 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat/ tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan Jawaban secara elektronik tanggal 25 Juli 2024, berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR maka sebelum Majelis mempertimbangkan tentang pokok perkara terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam jawaban sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Sumber Tidak Berwenang Mengadili (Kompetensi Relatif)

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan Eksepsi tentang kewenangan mengadili yang oleh Majelis Hakim telah dipertimbangkan dan diputus dengan Putusan Sela tanggal 22 Oktober 2024 dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat sepanjang kewenangan mengadili (Kompetensi Relatif);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sumber berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan perkara Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Halaman 43 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut Eksepsi dari Tergugat sebagai berikut;

2. Gugatan Penggugat Premature atau Belum Waktunya Diajukan

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam jawabannya menerangkan bunyi Perjanjian Pasal 3 ayat (2) huruf b tentang Cara Pembayaran menyebutkan bahwa: "Pembayaran tahap Kedua (pelunasan) akan dibayarkan paling lambat 2 (dua) tahun sejak perjanjian ini ditandatangani dan berkas diterima dengan lengkap oleh PIHAK KEDUA yang dibayarkan dengan cara ditransfer atau cash". Maka berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 3 ayat (2) huruf b tersebut di atas, maka jangka waktu pelunasan oleh TERGUGAT adalah 2 tahun terhitung sejak penandatanganan ADDENDUM yaitu tanggal 29 November 2025 (belum lewat waktu). Kemudian sebelum PENGUGAT mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Sumber, PENGUGAT juga belum pernah mengajukan/mengirimkan surat SOMASI/Keberatan terlebih dahulu atas apa yang didalilkan oleh PENGUGAT. Oleh karenanya, berdasarkan hal-hal tersebut gugatan PENGUGAT menjadi prematur dan layak untuk di tolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat sebagaimana di atas majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, Eksepsi Tergugat pada pokoknya menerangkan terkait pembayaran tahap kedua (pelunasan) akan dibayarkan paling lambat 2 (dua) tahun yaitu pada tanggal 29 November 2025 sehingga belum waktunya diajukan, Eksepsi Tergugat dimaknai ada Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat terkait pembayaran atau pelunasan yang belum lewat waktu;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya Posita angka 6, 7 8, 9, 10 dan 11 mendalilkan bahwa yang menjadi pokok Gugatannya bukanlah terkait cedera janji dan Penggugat dalam keseluruhan Petitum gugatannya tidak menuntut agar ditetapkan suatu keadaan wanprestasi kepada Tergugat sehingga tidak terdapat hubungan antara Eksepsi Tergugat dan Posita maupun Petitum dari Penggugat;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat mengenai gugatan prematur tidak beralasan untuk dikabulkan;

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa tergugat dalam Eksepsinya menerangkan Penggugat dalam surat gugatannya tidak menjelaskan secara rinci mengenai batas-batas tanahnya sehingga membuat Gugatan Penggugat Menjadi Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat sebagaimana di atas majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya angka 1 hanya menerangkan tanah sebagai objek perjanjian dan Posita angka 10, 11, 12, dan 13 menerangkan tindakan Tergugat yang beritikad tidak baik, sehingga yang menjadi Objek Gugatan Penggugat adalah tindakan Tergugat yang beritikad tidak baik dalam proses pembuatan Surat Pengikatan Jual-beli Tanah No. 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/I/2023 tanggal 3 Januari 2023 dan Adendum No. 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/...../..... yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, dan bukan mengenai tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Eksepsi Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya angka 1, menerangkan perjanjian jual beli tanah dengan nomor persil tanah 137/138 S.III blok tersana C no. 1042 NOP 32.11.310.010027-0007.0 seluas 3310 m2 dan pada bukti T-2 Tergugat tentang Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah dengan 593/003/DES/2023 tanggal 02 Januari 2023 yang ditandatangani Haerudin Sukarno selaku Kuwu Gebangdik sudah menerangkan letak tanah dan juga batas-batas tanah tanah dengan nomor persil tanah 137/138 S.III blok tersana C no. 1042 NOP 32.11.310.010027-0007.0 seluas 3310 m2;

Menimbang, bahwa bukti T-2 dari Tergugat sudah menerangkan luas dan letak tanah dengan nomor persil 137/138 S.III blok tersana C no. 1042 NOP 32.11.310.010027-0007.0 seluas 3310 m2 sehingga luas dan letak

Halaman 45 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



tanah yang di dalam Posita Gugatan angka 1 Penggugat tersebut sudah diterangkan oleh Bukti T-2 tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*) tidak beralasan untuk dikabulkan;

4. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Eksepsinya menerangkan seharusnya Penggugat menarik pihak-pihak lain yang ikut terlibat dalam proses Jual-Beli tanah seperti: Bapak Rudi Hermawan, Kepala Desa Gebang Udik, Camat Gebang, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Cirebon, dan serta pihak-pihak lain yang terlibat dalam proses jual beli tanah dimaksud.

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Bukti P-1, P-7 yang berisi Surat Pengikatan Jual-beli Tanah No. 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/II/2023 tanggal 3 Januari 2023 dan Adendum No. 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/...../..... sedangkan Tergugat mengajukan Bukti T-2 dan T-9 yang pada pokoknya semua bukti tersebut adalah Surat Pengikatan Jual-beli Tanah No. 011/PPJB-CRB/019/PT.TBB/03/II/2023 tanggal 3 Januari 2023 dan Adendum No. 009/ADDENDUM-PPJB/019/PT.TBB/XI/2023 secara substansi bukti tersebut adalah sama;

Menimbang, bahwa dalam Surat Pengikatan Jual-beli Tanah dan Adendum tersebut yang menjadi Pihak adalah Darsini sebagai Penjual dan Tjong Liana sebagai Kuasa Pembeli sebagaimana juga dalam Adendum Darsini sebagai Pihak Pertama dan Tjong Liana sebagai Pihak Kedua;

Menimbang dalam Perkara *a quo* yang menjadi Penggugat adalah Darsini, Tergugat adalah Tjong Liana dan Turut Tergugat adalah Rubin sehingga Pihak dalam Surat Gugatan Penggugat sudah tepat karena Pihak tersebut lah yang terlibat Surat Pengikatan Jual-beli Tanah dan Adendum dan Tergugat tidak menjelaskan lebih rinci keterlibatan Pihak-Pihak yang harus diikutsertakan dalam perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak Tidak beralasan untuk dikabulkan;

Halaman 46 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi perkara Gugatan dalam Pokok Perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Kuasa Penggugat pada persidangan hari Kamis, tanggal 18 Juli 2024 ;

Menimbang, bahwa sekalipun HIR (*Het Herziene Inlandsch Reglement*) maupun RBg (*Rechtsreglement Buitengewesten*) sebagai Hukum Acara Perdata di Indonesia tidak mengatur mengenai adanya perubahan Gugatan, namun demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*), dalam mempertimbangkan adanya perubahan Gugatan, Majelis Hakim berpedoman pada Hukum Acara Perdata Barat, yaitu Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*), selain itu Majelis Hakim juga akan mendasarkan pada *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI serta Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan ;*

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 127 Rv, yang pada pokoknya berbunyi "*Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya*", sedangkan dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 934 K/Pdt/1984 tanggal 19 September 1985* dapat disimpulkan suatu abstrak hukum bahwa "*Perubahan Gugatan diperbolehkan sepanjang tidak mengakibatkan perubahan posita Gugatan*" yang dirubah" ;

Menimbang, bahwa Pasal 127 Rv ditentukan bahwa perubahan gugatan sepanjang pemeriksaan diperbolehkan asal tidak mengubah dan menambah petitum. Berdasarkan Pasal 127 Rv, batasan yang dilakukan penggugat dalam mengubah atau menambah pokok gugatan. Sehubungan dengan itu, terdapat beberapa batasan perubahan gugatan yang bersumber dari praktik peradilan:

- Materi pokok tidak dapat diubah
- Perubahan gugatan yang tidak prinsipil dapat dibenarkan
- Perubahan pada nomor Surat Keputusan
- Tidak mengubah posita gugatan

Halaman 47 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



e. Pengurangan gugatan tidak boleh merugikan tergugat.

Menimbang, bahwa dari ketentuan Rv dan Yurisprudensi tersebut di atas, tidak terdapat kejelasan, sampai batas waktu kapan dan sampai sejauh mana suatu perubahan Gugatan dapat dilakukan, untuk itu Majelis Hakim akan mengkonstatir ketentuan dalam halaman 58 Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yang pada pokoknya mengatur bahwa *"Perubahan Gugatan diperkenankan, apabila diajukan sebelum Tergugat mengajukan jawaban dan apabila sudah ada jawaban Tergugat, maka perubahan tersebut harus dengan persetujuan Tergugat"*;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan menjelaskan, *"Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materiil. Asal tidak mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan. Perubahan gugatan dilarang : Apabila berdasarkan atas keadaan/fakta/peristiwa hukum yang sama dituntut hal yang lain (dimohon suatu pelaksanaan hal yang lain) dan Penggugat mengemukakan/mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru dalam gugatan."*

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Perubahan Gugatannya pada Posita angka 5 terdapat penambahan rincian pembayaran, Posita angka 15 terdapat penambahan uang muka yang diterima Penggugat, Posita angka 16 terdapat penambahan jumlah kerugian Pokok, dan Petitum angka 4 terdapat penambahan jumlah ganti rugi materiil;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mempelajari perubahan Gugatan yang diajukan oleh Kuasa Penggugat pada persidangan hari Kamis, tanggal 18 Juli 2024, ternyata perubahan Gugatan tersebut bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, karena telah merubah atau menyimpang dari kejadian materiil, perubahan Gugatan tersebut tidak hanya melengkapi uraian Gugatan, perubahan Gugatan tersebut telah merubah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga perubahan Gugatan oleh Kuasa Penggugat telah mengubah alas Gugatan;

Halaman 48 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sekalipun perubahan Gugatan yang diajukan oleh Kuasa Penggugat tidak mengurangi hak dari Tergugat untuk membela kepentingannya, oleh karena perubahan Gugatan tersebut diajukan sebelum adanya Jawaban dari Tergugat, sehingga perubahan Gugatan tersebut tidak perlu persetujuan dari Tergugat, namun menurut Majelis Hakim perubahan Gugatan yang diajukan oleh Kuasa Penggugat telah menyimpang dari kejadian materiil, sehingga bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata; Menimbang, bahwa oleh karena perubahan Gugatan yang diajukan oleh Kuasa Penggugat adalah perubahan Gugatan yang tidak memenuhi syarat-syarat perubahan Gugatan sebagaimana tersebut di atas, maka perubahan Surat Gugatan oleh Kuasa Penggugat tertanggal 18 Juli 2024 adalah perubahan Gugatan yang tidak diperkenankan menurut hukum, sehingga perubahan Gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena perubahan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklraad*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklraad*), maka terhadap pokok perkara tidak dapat dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM REKONVENS

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam gugatan Rekonsensi, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam gugatan Konpensi dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dalam Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklraad*), maka dengan demikian gugatan Rekonsensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklraad*) ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklraad*), maka Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonsensi dikwalifikasikan sebagai

Halaman 49 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang kalah, dan oleh karenanya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 192 RBg (*Rechtsreglement Buitengewesten*), Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Memperhatikan, Pasal 195 RBg (*Rechtsreglement Buitengewesten*), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konpensasi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaraard*)

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensasi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaraard*) ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.218.000,- (satu juta dua ratus delapan belas ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumber, pada hari Selasa, tanggal 07 Januari 2025 oleh kami, Hasanuddin, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Dony Dwi Riva Dwi Putra, S.H.,M.H. dan Dr. Amirul Faqih Amza, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sumber Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr tanggal 14 Juni 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 14 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Herny, S.H., Panitera Pengganti Pada

Halaman 50 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Sbr



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

Pengadilan Negeri Sumber dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

Dony Dwi Riva Dwi Putra, S.H.,M.H.

TTD

TTD

Hasanuddin, S.H., M.Hum.

Dr. Amirul Faqih Amza, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Herny, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. PNBP	:	Rp40.000,00;
3.....B	:	Rp50.000,00;
biaya Pemberkasan/ATK	:	
4.....P	:	Rp48.000,00;
pengiriman Surat	:	
5.....P	:	Rp1.030.000,00;
emeriksaan Setempat	:	
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi	:	
7. Materai.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.218.000,00;
(satu juta dua ratus delapan belas ribu rupiah)		