



PUTUSAN

Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Slawi mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Eka Ratnawati**, berkedudukan di Rt 001 Rw 001, kelurahan Pakembaran, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suskoco, S.H., M.M., Hernawan Sukma Mardiana, S.H., Sugianto, S.H., Yanuar Agil Syahrizal, S.H., Harjono, S.H., M.M., Firgiansyah Pratidina, S.H., dan Akhmad Mustaqim, S.H. Para Advokat yang berkantor di SSC Law Firm-Lembaga Bantuan Hukum (LBH), beralamat Jln. Jendral Sudirman No. 13, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, *Email*: [achmad.mustaqim1997@gmail.com](mailto:achmad.mustaqim1997@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Agustus 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi Nomor 247/SK/8/2024 pada tanggal 13 Agustus 2024 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**1. Musriyah Binti Rosidin**, bertempat tinggal di RT 09/RW 02, Kelurahan Kedungsukun, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ferry Purnomo, S.H., M.H., Dinta Ampunia Basyar, S.H., S.E., dan Vladimir AllendraS, S.H. dan Konsultan Hukum beralamat pada Jalan Brig.Jend Katamso No. 8 C, Slawi, Kabupaten Tegal, *Email*: [vladimirallendra13@gmail.com](mailto:vladimirallendra13@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi Nomor : 287/SK/9/2024 tanggal 10 September 2024 sebagai **Tergugat I**;

**2. Achmad Jazuli Bin Rosidin**, bertempat tinggal di RT 02/RW 01, Kelurahan Pesarean, Kecamatan Adiwerna,

Halaman 1 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ferry Purnomo, S.H., M.H., Dinta Ampunia Basyar, S.H., S.E., dan Vladimir AllendraS, S.H. dan Konsultan Hukum beralamat pada Jalan Brig.Jend Katamso No. 8 C, Slawi, Kabupaten Tegal, Email: [vladimirallendra13@gmail.com](mailto:vladimirallendra13@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi Nomor : 287/SK/9/2024 tanggal 10 September 2024 sebagai **Tergugat II**;

**3. Muhamad Hisyam Bin Rosidin**, bertempat tinggal di RT 09/RW 02, Kelurahan Kedungsukun, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ferry Purnomo, S.H., M.H., Dinta Ampunia Basyar, S.H., S.E., dan Vladimir AllendraS, S.H. dan Konsultan Hukum beralamat pada Jalan Brig.Jend Katamso No. 8 C, Slawi, Kabupaten Tegal, Email: [vladimirallendra13@gmail.com](mailto:vladimirallendra13@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi Nomor : 287/SK/9/2024 tanggal 10 September 2024 sebagai **Tergugat III**;

**4. Muhammad Nur Iman Bin Rosidin**, bertempat tinggal di RT 09/RW 02, Kelurahan Kedungsukun, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ferry Purnomo, S.H., M.H., Dinta Ampunia Basyar, S.H., S.E., dan Vladimir AllendraS, S.H. dan Konsultan Hukum beralamat pada Jalan Brig.Jend Katamso No. 8 C, Slawi, Kabupaten Tegal, Email : [vladimirallendra13@gmail.com](mailto:vladimirallendra13@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi Nomor : 287/SK/9/2024 tanggal 10 September 2024 sebagai **Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw



Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi pada tanggal 20 Agustus 2024 dalam Register Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa telah ada Kesepakatan Jual Beli sebidang tanah milik Alm Ibu WAESTUN sebagai Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli dan di tanda tangani kedua belah pihak pada Tanggal 10 Januari 2021, dan diketahui persetujuan anak-anak dari Alm WAESTUN dan ikut bertanda tangan di Kesepakatan Jual Beli obyek tanah tersebut yang di beli oleh Penggugat 4 bidang tanah dengan luas masing-masing :

- 1) Sebidang tanah Sudah berupa SHM dengan No.433 atas nama Rosidin dengan luas  $\pm 252 \text{ m}^2$  ( dua ratus lima puluh dua meter persegi );
- 2) Bahwa sebidang tanah Sudah berupa Akta Jual Beli dengan hak milik atas sebidang tanah Hak Yasan Kohir No.990 Persil 32 klas D.II dengan luas  $\pm 1802 \text{ m}^2$  ( seribu delapan ratus dua meter persegi );
- 3) Sebidang tanah sudah berupa Akta Jual Beli sebidang tanah hak milik hak Yasan Kohir No.838 Persil 32 klas lidengan luas  $\pm 1570 \text{ m}^2$  ( seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi );
- 4) Sebidang tanah sudah berupa Akta Jual Beli dengan sebidang tanah hak milik hak Yasan Kohir No. 989 Persil 32 klas D.II dengan luas  $\pm 1705 \text{ m}^2$  ( seribu tujuh ratus lima meter persegi );

Dengan sebidang tanah keseluruhan yang sudah menjadi satu bidang menjadi tanah yang di kavling –kavlingkan dengan luas  $\pm 6.420 \text{ m}^2$  ( enam ribu empat ratus dua puluh meter persegi ) ; dengan batas-batas :

- Utara : Abdul Kodir
- Timur : hasyim
- Selatan : Rosyidin
- Barat : jalan desa

2. Bahwa dengan jumlah total keseluruhan sebidang tanah seluas  $\pm 6.420 \text{ m}^2$  (enam ribu empat ratus dua puluh) milik Alm WAESTUN yang di jual ke Penggugat dengan harga sebesar Rp.1.300.000.000,00 ( satu milyar tiga ratus juta rupiah ) dengan pembarayan bertahap sesuai isi kesepakatan jual beli, dengan pembayaran pembelian sebidang tanah :

Halaman 3 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw



- 1) Bahwa pembayaran awal sebagai uang pertama yang diterima tanggal 10 Januari 2021 Sebesar Rp.50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah).
- 2) Bahwa pada tanggal 15 Februari 2021 dilakukan Pembayaran sebesar 300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah).
- 3) Bahwa pada tanggal 26 Maret 2021 dilakukan Pembayaran sebesar Rp.300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah).
- 4) Bahwa pada tanggal 5 Mei 2021 dilakukan Pembayaran sebesar Rp.300.000.000,00 (Tiga ratus lima puluh juta rupiah );
  - Bahwa pembayaran berikut:
    - 1) Pada tanggal 5 Maret 2022 pembayaran dengan transfer melalui Bank BSI yang dibuatkan kwitansi ke anak Alm Ibu WAESTUN atas nama ACHMAD JAJULI sebesar Rp.10.000.000,00 (Sepuluh juta rupiah)
    - 2) Pembayaran berikutnya pada tanggal 10 Mei 2022 sebesar Rp. 20.000.000,00 ( Dua Puluh Juta Rupiah)
    - 3) Pembayaran berikutnya pada tanggal 10 Juni 2022 sebesar Rp. 50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah ),
    - 4) Pada tanggal 26 Juli 2022 pembayaran berikutnya melalui Transfer melalui BRImo sebesar Rp.50.000.000,00 (Lima juta rupiah ) dengan penerima anak dari Alm Ibu WAESTUN atas nama MUHAMAD HISYAM,
    - 5) Pada tanggal 18 September 2022 pembayaran sebidang tanah melalui Transfer BRImo sebesar Rp.50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah) penerima atas nama MUHAMAD HISYAM,
    - 6) Pembayaran berikutnya pada tanggal 19 September 2022 melalui transfer BRImo sebesar Rp.50.000.000,00 (Lima juta rupiah ),
    - 7) Pembayaran berikutnya pada tanggal 29 September 2022 sebesar Rp.30.000.000,00 (Tiga puluh juta rupiah) penerima atas nama MUHAMAD HISYAM ;
    - 8) Pembayaran berikutnya pada tanggal 28 Juli 2021 sebesar Rp. 20.000.000,00 ( Dua Puluh Juta Rupiah);
    - 9) Bahwa dua bidang kavling dengan harga perkavling Rp. 70.000.000,00 ( Tujuh Puluh Juta Rupiah) yang semestinya marketable normal seharga Rp. 140.000.000,00 (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah) telah diserahkan dan diterima dengan baik serta telah dibuatkan pula PPJB atas dua obyek tersebut diterima oleh



Alm Ibu WAESTUN dinilai dengan harga untuk dua bidang kavling seharga Rp. 70.000.000,00 ( Tujuh Puluh Juta Rupiah);

3. Bahwa total keseluruhan yang telah dibayarkan dan telah diterima dengan baik oleh Alm Ibu WAESTUN dengan pembayaran yang sah baik melalui uang tunai, transfer rekening, maupun penyerahan dalam bentuk barang tidak bergerak berupa dua unit kavling keseluruhannya sebesar Rp. 1.300.000.000,00 (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah)
4. Bahwa selanjutnya setelah keseluruhan terbayarkan sebesar Rp. 1.300.000.000,00 (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah), Almarhuah bermaksud membuat terkait perjanjian pada tanggal 15 Juni 2021 antara Penggugat dan Alm Ibu WAESTUN selaku Ibu ahli waris melakukan perjanjian investasi kepada Penggugat yang di dalam isi kesepakatan Surat Perjanjian Investasi kedua belah pihak sepakat, dari Pihak I sepakat memberikan modal kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah ) kepada Pihak II sebagai pengelolaan tanah tersebut yang akan dijual kavlingan;
5. Bahwa Penggugat sebagai pihak II kedua sebagai mitra kerjasama di dalam isi Perjanjian Investasi juga menitipkan sebagai jaminan yaitu berupa 3 (Tiga) sertifikat kepada Pihak I yaitu Alm Ibu WAESTUN sebagai itikad baik bertanggung jawab untuk kerjasama investasi tanah kavling tersebut;
6. Bahwa kesepakatan isi Perjanjian Investasi di tanda tangani kedua belah pihak I Alm Ibu WAESTUN selaku Ibu dari PARA TERGUGAT dan Pihak II sebagai Penggugat dan di saksikan oleh Kepala Desa Kedungsukun, suami dari Penggugat dan di saksikan tergugat IV yang merupakan anak terakhir dari almarhum Ibu WAESTUN yang bertanda tangan di dalam isi Surat Perjanjian Investasi;
7. Bahwa sesuai dengan pasal perjanjian vide 1233 dan pasal vide 1338 KUHPer kedua belah pihak yang mengikat yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya ;
8. Bahwa Surat Perjanjian Investasi sudah ada kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak, Penggugat sebagai Pihak II melaksanakan isi Perjanjian tersebut dengan mengukur tanah tersebut untuk dikavling-kavling ;
9. Bahwa proses kepengurusan pengelolaan tanah yang sudah dilakukan oleh Penggugat yang menjadi beberapa kavling, dan dari pengelolaan tanah tersebut kedua belah pihak akan mendapatkan keuntungan yang sudah di sepakati kedua belah pihak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa selama proses perjanjian tersebut maka keuntungan yang diterima oleh almarhumah ibu Waistun sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) per-bulan dan telah dilaksanakan dengan rincian yang telah diterima oleh Ibu Waestun maupun pihak para Tergugat;

1. Tanggal 15 Juli 2021 Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) melalui transfer ke rekening 7149583798 (BSI) a/n Waestun.
2. Tanggal 15 Agustus 2021 Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) melalui transfer ke rekening 7149583798 (BSI) a/n Waestun.
3. Tanggal 15 September 2021 Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) melalui transfer ke rekening 7149583798 (BSI) a/n Waestun.
4. Tanggal 15 Oktober 2021 Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) melalui transfer ke rekening 7149583798 (BSI) a/n Waestun.
5. Tanggal 15 November Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) melalui transfer ke rekening 7149583798 (BSI) a/n Waestun.
6. Tanggal 15 Desember 2021 Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) melalui transfer ke rekening 7149583798 (BSI) a/n Waestun.
7. Tanggal 15 Januari 2022 Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) melalui transfer ke rekening 7149583798 (BSI) a/n Waestun.
8. Tanggal 15 Februari 2022 Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) melalui transfer ke rekening 7149583798 (BSI) a/n Waestun.
9. Tanggal 15 Maret 2022 Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) melalui transfer ke rekening 7149583798 (BSI) a/n Waestun.
10. Tanggal 15 April 2022 Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) melalui transfer ke rekening 7149583798 (BSI) a/n Waestun.
11. Tanggal 16 Mei 2022 Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) melalui transfer ke rekening 7149583798 (BSI) a/n Waestun.
12. Tanggal 16 Juni 2022 Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) melalui transfer ke rekening a/n Hisyam (BRI)
13. Tanggal 1 Juli 2022 Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) melalui transfer ke rekening a/n Hisyam (BRI)
14. Tanggal 23 Agustus 2022 Rp. 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) melalui transfer ke rekening a/n Hisyam (BRI).

Sehingga keuntungan yang telah di terima sebesar Rp. 70.000.000,00 (Tujuh Puluh Juta Rupiah)

11. Bahwa sepeninggal dari Alm Ibu WAESTUN selaku Ibu dari PARA TERGUGAT yang notabene anak dari Alm Ibu WAESTUN memaksa dengan menekan Penggugat dengan cara memutus sepihak perjanjian Investasi

Halaman 6 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw



yang awalnya dengan Alm Ibu WAESTUN, serta membatalkan atas dua bidang kavling dengan harga perkavling Rp. 70.000.000,00 ( Tujuh Puluh Juta Rupiah) yang semestinya marketable normal seharga Rp. 140.000.000,00 (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah) telah diserahkan dan diterima dengan baik serta telah dibuatkan pula PPJB atas dua obyek tersebut diterima oleh Alm Ibu WAESTUN dinilai dengan harga untuk dua bidang kavling tersebut seharga Rp. 70.000.000,00 ( Tujuh Puluh Juta Rupiah) dengan kehendak dan kemauan Para Tegugat membatalkan pembelian obyek tersebut kepada Penggugat serta pada tanggal 15 Mei 2023 Penggugat melalui transfer BRI telah diterima uang sebesar Rp. 150.000.000,00 ( Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)

**12.** Bahwa meskipun telah menerima uang keuntungan yang diterima oleh almarhumah ibu Waestun sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan; dengan rincian yang telah diterima dan diketahui oleh pihak para Tegugat tersebut diatas maupun keuntungan total sebesar Rp. 70.000.000,00 (Tujuh Puluh Juta Rupiah) ternyata PARA TERGUGAT melakukan tindakan menyerang harkat dan martabat penggugat dengan cara memasang plang Banner di tanah milik yang sudah di beli oleh Penggugat dengan bertulisan tanah tersebut dalam sengketa;

**13.** Bahwa terjadinya permasalahan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, yang seharusnya melaksanakan isi dari perjanjian yang ditandatangani oleh almarhumah Ibu WAESTUN terkait untuk pengelolaan sebidang tanah kavling yang sudah disepakati dengan Alm Ibu WAESTUN ;

**14.** Bahwa pada intinya gugatan yang diajukan oleh Penggugat lewat Kuasa Hukumnya untuk menyatakan Perjanjian antara Penggugat dengan Alm Ibu WAESTUN sah demi hukum. Sedangkan Pembatalan sepihak terkait pengembalian uang investasi yang awalnya dengan Alm Ibu WAESTUN yang sekarang meminta di kembalikan oleh PARA TERGUGAT ternyata tidak mau menjalankan dengan kemauannya sendiri tanpa mempertimbangkan posisi Penggugat sebagai pembeli atas tanah objek sengketa, bahkan ada tindakan pemasangan Plang Banner di tanah milik Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

**15.** Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT selaku anak dari Alm Ibu Waestun yang memutuskan perjanjian sepihak yang sudah dibuat dan di saksikan oleh salah anaknya TERGUGAT IV dan di buat dihadapan Pemerintahan Desa Kedungsukun Kec Adiwerna adalah Perbuatan Melawan Hukum ;



**16.**Bahwa jika sedari awal diketahui dengan jelas oleh PENGGUGAT setelah menandatangani AKTE JUAL BELI ternyata PARA TERGUGAT mempunyai niat jahat mengelabui diri PENGGUGAT niscaya PENGGUGAT tidak akan menyetujui harga jadi obyek sengketa maupun pembayaran secara konstan handeling (tunai) kepada Almarhum Ibu WAESTUN Bersama PARA TERGUGAT;

**17.**Bahwa karena keterbatasan pemahaman Penggugat atas transaksi tersebut dan keyakinan atas transaksi obyek sengketa dengan Almarhumah WAESTUN dan Para Tergugat dikuatkan dengan kemauannya menandatangani AKTA JUAL BELI awalnya merasa sudah tidak ada masalah dengan transaksi tersebut akan tetapi ternyata sampai sekarang proses pemasaran kavling dan lain lain ternyata masih ada gangguan dari Para Tergugat adalah dikwalifikasi perbuatan melawan Hukum;

**18.**Bahwa ternyata terkandung maksud PARA TERGUGAT tersebut hendak membatalkan dan menguasai kembali objek sengketa karena tidak mengakui jual beli yang telah terjadi tanpa memperhatikan pihak PENGGUGAT yang telah melakukan pembayaran atas jual beli secara sah;

**19.**Bahwa karena kejadian dimana PARA TERGUGAT yang semestinya meneruskan perbuatan hukum yang telah dilakukan dengan sadar dan tanpa paksaan dari siapapun atas transaksi JUAL BELI obyek sengketa PARA TERGUGAT akan tetapi tidak melakukan kewajiban maupun prestasi yang harus dilakukan sebagaimana yang dijanjikan awal sebelum penandatanganan AKTA JUAL BELI atas tanah obyek sengketa agar PENGGUGAT dapat untuk memohonkan proses balik nama atas jual beli objek sengketa tersebut;

**20.**Bahwa oleh karena perbuatan PARA TERGUGAT tersebut merupakan perbuatan ingkar janji yaitu ternyata tidak mau menjalankan dan meneruskan jual beli yang dilakukan maka menyebabkan Penggugat menderita kerugian, karena tidak dapat untuk memohonkan proses jual beli atas tanah yang telah dibeli SECARA SAH oleh PENGGUGAT dengan jual beli sah atas atas tanah obyek sengketa;

**21.**Bahwa PARA TERGUGAT sampai sekarang hanya dengan berbagai upaya dan tekanan serta kekerasan hendak mengambil alih obyek sengketa begitu saja tanpa memperhatikan niat baik dan posisi Penggugat sebagai Pembeli yang baik yang semestinya dilindungi Undang- Undang yang berlaku walaupun sudah diyakinkan bahwa obyek SENKETA TELAH TERJADI jual BELI pusa kepada Penggugat akan tetapi ternyata PARA



TERGUGAT tetap berusaha mengingkarinya dan Tergugat juga tidak dapat memenuhi janji- janji dan komitmen awal yang dijanjikan kepada Penggugat atas jual beli tersebut, bahkan PARA TERGUGAT mengintimidasi PENGGUGAT dengan menjelek- jelekkan Penggugat di lingkungan maupun saudara- saudara Penggugat bahwa penggugat telah menguasai obyek sengketa milik orang lain tanpa hak, sehingga tindakan tersebut sangat merugikan diri PENGGUGAT.

**22.**Bahwa setelah adanya kesepakatan harga jadi dari Almarhumah Ibu WAESTUN dengan persetujuan Para Tergugat atas obyek- obyek tersebut yang telah disepakati nilai jual atas obyek sengketa maka PENGGUGAT dan Almarhum Ibu WAESTUN Bersama ahnak- anaknya yaitu Para Tergugat dibuatkan Akta Jual Beli melalui PPAT untuk membuatkan AKTA JUAL BELI dan setelah dibayar dengan konstan handeling maka PENGGUGAT dan Almarhum Ibu WAESTUN dengan Para Tergugat sebagaimana diharuskan dalam ketentuan pasal 22 PERATURAN PEMERINTAH No.37 tahun 1998 tentang PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH dan maksud Akta Jual beli tersebut Pihak PENGGUGAT dan almarhum ibu WAESTUN Bersama ahli warisnya menandatangani AKTE JUAL BELI tersebut maka SAH MENURUT HUKUM;

**23.**Bahwa oleh karena AKTA JUAL BELI antara PENGGUGAT dan Almarhum WAESTUN Bersama Para TERGUGAT tersebut SAH, maka peralihan Hak Atas tanah sebagaimana dalam obyek sengketa menjadi SAH DENGAN SEGALA KONSEKWENSINYA serta HUBUNGAN HUKUM yang terjadi antara PENGGUGAT dan Ibu WAESTUN dan Para TERGUGAT adalah HUBUNGAN JUAL BELI atas obyek sebagaimana dimaksud sebagai obyek sengketa;

**24.**Bahwa ternyata setelah sekian lama AKTA JUAL BELI yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan Almarhum WAESTUN dan Para Tergugat dan juga telah menyerahkan SERTIFIKAT asli dan berkas kepemilikan LAIN BESERTA lampiran dari obyek Jual beli tersebut kepada PENGGUGAT sebagai pembeli yang ber iktikad baik;

**25.**Bahwa melihat kenyataan yang demikian itu sudah barang tentu PENGGUGAT sangat terkejut bukan main atas sikap Para Tergugat, karena PENGGUGAT SESUNGGUHNYA SUDAH MERASA MEMBELI dari almarhum Ibu WAESTUN dan Para Tergugat yang mestinya melakukan proses jual beli;



**26.** Bahwa ternyata dibelakang Penggugat, Para Tergugat tersirat maksud licik untuk mengakali PENGGUGAT dengan cara menghambat dan menghalang- halangi serta tidak mau meneruskan proses balik nama yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan Almarhum Waestun Bersama Para TERGUGAT dalam AKTE JUAL BELI;

**27.** Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat bahkan belakangan PARA TERGUGAT dengan mendatangi Penggugat secara pribadi maupun melalui orang- orang suruhannya untuk mengambil sertifikat yang diterima Penggugat tanpa komitmen apapun dan TERGUGAT II tidak menyerahkan kwitansi penerimaan uang pembayaran tanah pusa yang ditandatangani TERGUGAT I setelah berkas diserahkan kepada Pihak Penggugat serta telah mencemarkan nama baik Penggugat dengan cara menuduh dan memfitnah Penggugat dimata masyarakat umum dan keluarga Penggugat terkait penguasaan obyek yang dibeli PENGGUGAT;

**28.** Bahwa rumusan perbuatan melawan hukum diatur pada ketentuan pasal 1365 KUH perdata, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan menerbitkan kerugian itu, pengertian perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*), dalam hukum perdata saat diartikan luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang – undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini, PARA TERGUGAT melakukan perbuatan di mana Perbuatan melanggar isi dari perjanjian yang di buat oleh Ibu PARA TERGUGAT dengan Penggugat. Dengan memutus sepihak perjanjian jual – beli dan perjanjian investasi antara Penggugat dengan Alm Ibu WAESTUN dan pemasangan Plang Banner di lahan milik Penggugat yang bertuliskan tanah dalam sengketa sedangkan tanah tersebut sudah di beli oleh Penggugat ;

**29.** Bahwa agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha dari pihak PARA TERGUGAT mengalihkan sebidang tanah kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag* ) sebidang tanah keseluruhan dengan luas  $\pm 6420 \text{ m}^2$  ( Enam ribu empat ratus dua puluh meter persegi ) masing – masing:

1. Berserfikat SHM No.433 dengan luas  $\pm 252 \text{ m}^2$  ( Dua ratus lima puluh dua meter persegi),



2. AJB ( Akta Jual Beli ) Hak Yasan Kohir No. 989 Persil 32 klas D.II dengan luas  $\pm 1705 \text{ m}^2$  ( seribu tujuh ratus lima meter persegi ),
3. AJB ( Akta Jual Beli ) Hak Yasan Kohir No. 838 Persil 32 klas D.II dengan luas  $\pm 1570 \text{ m}^2$  ( seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi ),
4. AJB ( Akta Jual Beli ) Hak Yasan Kohir No. 990 Persil 32 Klas D.II dengan luas  $\pm 1802 \text{ m}^2$  ( seribu delapan ratus dua meter persegi ). atas kekhawatiran PENGGUGAT timbul kemudian terbit maupun beralih tangankan;

**30.** Bahwa untuk menjamin PARA TERGUGAT segera melaksanakan Putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap. PENGGUGAT meminta uang paksa dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah ) tanggung renteng setiap harinya atas keterlambatannya memenuhi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap sampai dengan adanya penyerahan obyek sengketa kepada PENGGUGAT secara tunai dengan tanda pembayaran secara sah;

**31.** Bahwa dikarenakan Tergugat I , II, III , IV telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum , maka patut menurut hukum agar TERGUGAT I,II,III, IV di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;

**32.** Bahwa atas perbuatan PARA TERGUGAT memasang Plang Banner dan menguasai dan menghaki obyek tanah sengketa tanpa ijin PENGGUGAT yang merupakan selaku pemilik yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum ( penyerobotan tanah) ; Karenanya sangat beralasan kiranya menurut hukum, apabila PENGGUGAT mengajukan TUNTUTAN GANTI RUGI balk terhadap TERGUGAT I, TERGUGAT II TERGUGAT III, maupun TERGUGAT IV secara tanggung renteng;

**33.** Bahwa mengenai persoalan GANTI RUGI, dalam undang- undang (vide Pasal 1365 KUH Perdata) tidak menyebutkan secara limitatif GANTI RUGI yang bagaimana bentuknya, juga mengenai ganti rugi ini tidak memerlukan perincian secara khusus, maka TUNTUTAN GANTI RUGI yang daukar oleh PENGGUGAT berkenan dengan adanya PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV adalah berupa:

- Tuntutan GANTI RUGI atas KERUGIAN MORIL (Kerugian In Materiil ). dan:
- Tuntutan GANTI RUGI atas KERUGIAN MATERIL (Kerugian Materiil).;



**34.** Bahwa KERUGIAN MORIL yang diderita PENGGUGAT adalah karena harkat, martabat dan penderitaan psychis berupa beban pikiran sebagai seorang PEREMPUAN yang senantiasa diliputi rasa cemas dan was-was karena TANAH-nya telah diakui kembali oleh para TERGUGAT dan tanpa ijin telah memasang plang Banner di tanah milik yang sudah di beli oleh Penggugat dengan bertulisan tanah tersebut dalam sengketa yang sama sekali tanpa dikehendaki, karenanya bayangan ketakutan bilamana harus mempertanggungjawabkan terhadap PARA PEMBELI KAPLING senantiasa menghantuinya pada setiap saat, karena memang TANAH tersebut sebagian telah dijual per kapling ;

**35.** Sehingga untuk melakukan "PEMULIHAN PADA KEADAAN SEMULA" (restoration to original condition) maka sangat beralasan kiranya apabila PENGGUGAT menuntut ganti kerugian secara moril yang sepadan, dimana KERUGIAN MORIL tersebut apabila dinominalkan dengan uang adalah sejumlah Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).;

**36.** Besarnya tuntutan ganti kerugian moril sebagaimana tersebut diatas tentunya telah diperhitungkan secara obyekt dan konkrit, hal ini didasarkan pada tolok ukur beberapa YURISPRUDENSI yang telah memutus pada perkara serupa. yang pada hakekatnya menetapkan :

- Besarnya JUMLAH KERUGIAN berdasarkan PATOKAN yang didasarkan, pada penilaian kedudukan SOSIAL EKONOMI  
(*in casu: YURISPRUDENSI Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 7 oktober 1976, Nomor: 96 K/Sip/1974*).
- Besarnya GANTI RUGI pada hakikatnya lebih merupakan soal KELAYAKAN DAN KEPATUTAN yang tidak dapat didekati dengan suatu ukuran (*in casu: RY. MA II, halaman 281*)
- Besarnya GANTI RUGI atas tuntutan PERBUATAN MELAWAN HUKUM tidak merinti ganti kerugian halnya yang diatur mengenai WANPRESTASI  
*In Casu: YURISPRUDENSI Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 23 Desember 1987, Nomor 842 K/50/1987.*

**37.** Dengan demikian sudah sepatutnyalah menurut hukum kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, TERGUGAT IV secara tanggung renteng dihukum untuk membayar kerugian moril sebesar Rp. 500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah):

**38.** Bahwa KERUGIAN MATERIIL yang nyata-nyata diderita Penggugat adalah :



- Nilai atas sebidang tanah keseluruhan yang sudah menjadi satu bidang menjadi tanah yang di kavling –kavlingkan dengan luas  $\pm 6.420 \text{ m}^2$  (enam ribu empat ratus dua puluh meter persegi ) Nilai harga sebesar Rp.1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah)
- Hilangnya keuntungan dari penjualan tanah yang dikapling-kapling sebanyak 65 bidang tanah kapling yang dalam setiap kaplingnya PENGUGAT memperoleh keuntungan sebesar Rp. 10.000.000, yakni sebesar : 65 kapling x Rp. 10.000.000,00 Rp. 650.000.000,00 (Enam ratus lima puluh juta rupiah)
- Membayar JASA ADVOKAT untuk menangani perkara ini sebagai upaya memperjuangkan hak PENGUGAT, yang seluruhnya berjumlah Rp. 25.000.000,00 (Dua puluh lima juta rupiah ).
- Biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk kepentingan perkara sejumlah Rp. 25.000.000,00

**39.** Sehingga KERUGIAN MATERIIL yang diderita oleh PENGUGAT seluruhnya sejumlah Rp. 2.000.000.000,00 (Rp 1.300.000.000,00 + Rp. 650.000.000,00 + Rp.25.000.000,00 + Rp. 25.000.000).

**40.** Berkenaan dengan adanya KERUGIAN MATERIIL sebagaimana tersebut diatas yang nyata-nyata diderita PENGUGAT, maka sudah sepatutnyalah kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT VII secara tanggung renteng dihukum membayar KERUGIAN MATERIIL sebesar Rp, 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) yang dibayar lunas dengan seketika dan sekaligus:

**41.** Dan untuk menjamin dilakukannya PEMULIHAN HAK atas Sertifikat Hak Milik Bahwa sebidang tanah Sudah berupa :

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan No.433 atas nama Rosidin dengan luas  $\pm 252 \text{ m}^2$  (dua ratus lima puluh dua meter persegi);
2. Sebidang tanah Sudah berupa Akta Jual Beli dengan hak milik atas sebidang tanah Hak Yasan Kohir No.990 Persil 32 klas D.II dengan luas  $\pm 1802 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus dua meter persegi );
3. Sebidang tanah sudah berupa Akta Jual Beli sebidang tanah hak milik hak Yasan Kohir No.838 Persil 32 klas I dengan luas  $\pm 1570 \text{ m}^2$  (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi );
  - 1) Sebidang tanah sudah berupa Akta Jual Beli dengan sebidang tanah hak milik hak Yasan Kohir No. 989 Persil 32 klas D.II dengan luas  $\pm 1705 \text{ m}^2$  (seribu tujuh ratus lima meter persegi ); Dengan sebidang tanah keseluruhan yang sudah menjadi satu bidang



menjadi tanah yang di kavling –kavlingkan dengan luas  $\pm 6.420 \text{ m}^2$  ( enam ribu empat ratus dua puluh meter persegi ), dengan batas-batas :

- Utara : Abdul Kodir
- Timur : hasyim
- Selatan : Rosyidin
- Barat : jalan desa

42. Bahwa untuk menjamin kepastian dipenuhinya dengan sesegera mungkin TUNTUTAN PEMBAYARAN GANTI RUGI atas KERUGIAN MORIL dan KERUGIAN MATERIIL oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II , TERGUGAT III dan TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT, maka sangat beralasan kiranya apabila MAJELIS HAKIM pengadilan negeri Slawi untuk melakukan penyitaan jaminan terhadap :

1) HARTA milik TERGUGAT I berupa :

Sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah, setempat dikenal di Alamat Desa Kedungsukun, RT 09/ RW 02, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal. dengan batas-batas :

- Utara : Casmun
- Timur : Waestun
- Selatan : jalan raya
- Barat : Rakmid

2) HARTA milik TERGUGAT II berupa :

Sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah, setempat dikenal di Alamat Desa Pesarean, RT 02/RW 01, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal.

3) HARTA milik TERGUGAT III berupa :

Sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah, setempat dikenal di Alamat Desa Kedungsukun Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal. dengan batas-batas :

- Utara : tanah milik
- Timur : JALAN
- Selatan : Tanah milik
- Barat : Tanah milik

4) HARTA milik TERGUGAT IV berupa :

Sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah, setempat dikenal di Alamat Desa Kedungsukun Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal. dengan batas-batas :



- Utara : Hasyim
- Timur : Sungai
- Selatan : Saluran air
- Barat : Jalan

43. Bahwa manakala TERGUGAT I, TERGUGAT II TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak dengan sesegera mungkin memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas KERUGIAN MORIL dan KERUGIAN MATERIIL sebagaimana dimaksud diatas setelah PUTUSAN diucapkan, maka terhitung pada hari berikutnya apabila LALAI melaksanakan PUTUSAN maka tenadap TERGUGAT I, TERGUGAT II TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dihukum untuk membayar UANG PAKSA (dwangsom) sebesar :

- 1% (satu per seratus) untuk setiap harinya, yang dilelang dari besarnya KERUGIAN MORIL yakni sejumlah Rp. 500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) sampai dengan dijalankannya PUTUSAN:
- 1% (satu per seratus) untuk setiap harinya, yang dihilung dari besarnya KERUGIAN MATERIIL, yakni sejumlah Rp.2.000.000.000,00 Rp.1.300.000.000,00 + Rp. 700.000.000,00 ), sampai dengan dilaksanakannya PUTUSAN:

Bahwa oleh karena alasan pengajuan gugatan ini didasarkan atas PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM KEADAAN SEMULA. maka untuk DIPULIHKAN secara eksepsional PUTUSAN dalam perkara ini agar dijatuhkan sesegera mungkin, karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, terhadap PUTUSAN dalam perkara ini DAPAT DIJALANKAN TERLEBIH DAHULU / PUTUSAN SERTA MERTA (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun PARA TERGUGAT mengajukan Perlawanan, Banding ataupun Kasasi:

Bahwa oleh karena timbulnya gugatan ini disebabkan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, TERGUGAT IV. maka seyogyanya terhadap TERGUGAT I TERGUGAT II dan TERGUGAT III, TERGUGAT IV secara tanggung renteng dihukum untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, mohon kepada Yth. KETUA PENGADILAN NEGERI SLAWI cq MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA dan mengadili perkara ini berkenan kiranya memanggil pihak yang bersengketa menghadap di Pengadilan Negeri Slawi guna diperiksa dan diadili perkaranya dengan keputusan sebagai berikut :

**PRIMER:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



2. Menyatakan sita jaminan yang telah dilakukan oleh juru sita pengadilan negeri Slawi terhadap;

- 1) Sebidang tanah Sudah berupa SHM dengan No.433 atas nama Rosidin dengan luas  $\pm 252 \text{ m}^2$  ( dua ratus lima puluh dua meter persegi );
- 2) Bahwa sebidang tanah Sudah berupa Akta Jual Beli dengan hak milik atas sebidang tanah Hak Yasan Kohir No.990 Persil 32 klas D.II dengan luas  $\pm 1802 \text{ m}^2$  ( seribu delapan ratus dua meter persegi );
- 3) Sebidang tanah sudah berupa Akta Jual Beli sebidang tanah hak milik hak Yasan Kohir No.838 Persil 32 klas I dengan luas  $\pm 1570 \text{ m}^2$  ( seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi );
- 4) Sebidang tanah sudah berupa Akta Jual Beli dengan sebidang tanah hak milik hak Yasan Kohir No. 989 Persil 32 klas D.II dengan luas  $\pm 1705 \text{ m}^2$  ( seribu tujuh ratus lima meter persegi );

Dengan sebidang tanah keseluruhan yang sudah menjadi satu bidang menjadi tanah yang di kavling –kavlingkan dengan luas  $\pm 6.420 \text{ m}^2$  ( enam ribu empat ratus dua puluh meter persegi ) ; dengan batas-batas :

- Utara : Abdul Kodir
- Timur : hasyim
- Selatan : Rosyidin
- Barat : jalan desa

Obyek tanah keseluruhan yang sudah menjadi satu bidang menjadi tanah yang di kavling –kavlingkan dengan luas  $\pm 6.420 \text{ m}^2$  ( enam ribu empat ratus dua puluh meter persegi ) ; adalah Sah, mengikat dan berharga ;

3. Menyatakan sita jaminan yang telah dilakukan oleh juru sita pengadilan negeri Slawi terhadap tanah :

- 1) HARTA milik TERGUGAT I berupa :

Sebidang tanah yang dialatnya berdiri bangunan rumah, setempat dikenal di Alamat Desa Kedungsukun Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal. dengan batas-batas :

- Utara : Bapak Carmad
- Timur : Ibu waestun
- Selatan : Jalan desa
- Barat : Bapak rakmid

- 2) HARTA milik TERGUGAT II berupa :

Sebidang tanah yang dialatnya berdiri bangunan rumah, setempat dikenal di Alamat Desa Kedungsukun Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal. dengan batas-batas :



Utara : tanah milik Carmad  
Timur : tanah milik rosyidin  
Selatan : jalan desa  
Barat : tanah milik Rakmid

3) HARTA milik TERGUGAT III berupa :

Sebidang tanah yang dialatnya berdiri bangunan rumah, setempat dikenal di Alamat Desa Kedungsukun, RT 09/RW 02, Kecamatan Adiwerna, KabupatenTegal. dengan batas-batas :

- Utara : tanah milik
- Timur : jalan
- Selatan : tanah milik
- Barat : tanah milik

4) HARTA milik TERGUGAT IV berupa :

Sebidang tanah yang dialatnya berdiri bangunan rumah, setempat dikenal di Alamat Desa Kedungsukun, RT 09/RW 02, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal. dengan batas-batas :

- Utara : tanah milik Carmad
- Timur : tanah milik
- Selatan : Jalan desa
- Barat : tanah milik Jamroni

Adalah Sah, mengikat dan berharga

4. Menyatakan peralihan hak sebagaimana tertuang dalam Jual-beli sebidang tanah obyek sengketa dengan Alm Ibu WAESTUN dengan persetujuan ahli waris adalah SAH dan berkekuatan hukum;

5. Menyatakan bahwa investasi sebesar Rp.500.000.000,00 ( Lima ratus juta rupiah) yang di serahkan oleh Alm Ibu WAESTUN kepada Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa atas sebidang tanah yang telah sah di beli Penggugat dan yang dikavling-kavlingkan dan Almarhum Ibu Waestun sudah mendapatkan keuntungan atas investasi yang berjalan dengan dasar Surat Perjanjian Investasi yang dibuat dan di sepakati kedua belah pihak dan di ketahui Kepala Desa Kedungsukun Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal dan dengan persetujuan anak Pertama dan suami dari Penggugat dan ikut bertanda tangan di Surat Perjanjian Investasi adalah sah demi Hukum ;

6. Menyatakan bahwa sah Penggugat atas obyek sengketa sebagai bidang tanah dengan masing-masing luas tanah tersebut :



- 1) Bahwa sebidang tanah Sudah berupa SHM dengan No.433 atas nama Rosidin dengan luas  $\pm 252 \text{ m}^2$  ( dua ratus lima puluh dua meter persegi ).
- 2) Bahwa sebidang tanah Sudah berupa Akta Jual Beli dengan hak milik atas sebidang tanah Hak Yasan Kohir No.990 Persil 32 klas D.II dengan luas  $\pm 1802 \text{ m}^2$  ( seribu delapan ratus dua meter persegi )
- 3) Bahwa sebidang tanah sudah berupa Akta Jual Beli sebidang tanah hak milik hak Yasan Kohir No.838 Persil 32 klas IIdengan luas  $\pm 1570 \text{ m}^2$  ( seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi );
- 4) Bahwa sebidang tanaha sudah berupa Akta Jual Beli dengan sebidang tanah hak milik hak Yasan Kohir No. 989 Persil 32 klas D.II dengan luas  $\pm 1705 \text{ m}^2$  ( seribu tujuh ratus lima meter persegi ) dengan batas-batas :
  - Utara : Abdul Kodir
  - Timur : Hasyim
  - Selatan : Rosyidin
  - Barat : Jalan desa

Yang merupakan sebidang tanah keseluruhan yang sudah menjadi satu bidang menjadi tanah yang di kavling –kavlingkan dengan luas  $\pm 6.420 \text{ m}^2$  ( enam ribu empat ratus dua puluh meter persegi ) yang ada di Desa Kedungsukun Kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal adalah Sah menjadi milik Penggugat ;

7. Menyatakan pembatalan sepihak yang dilakukan PARA TERGUGAT sebagai ahli waris karena pembatalan sepihak sesudah Alm Ibu WAESTUN meninggal dunia tanpa persetujuan dari penggugat, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menyatakan PARA TERGUGAT dengan memasang Plang Banner di tanah milik Penggugat yang bertuliskan sebidang tanah dalam sengketa dengan menguasai dan menghaki tanah milik yang sudah di beli Penggugat secara sah, sedangkan jelas sudah kesepakatan dan mengikatkan dengan pembayaran yang sudah di sepakati kedua belah pihak antara Penggugat dan Alm Ibu WAESTUN yang ada di Surat Perjanjian Jual beli dan Surat Perjanjian Investasi dan di ketahui oleh Kepala Desa Kedungsukun kecamatan Adiwerna Kabupaten Tegal dan di ketahui juga anak pertama yang bertanda tangan di Surat Perjanjian Jual beli maupun Surat Perjanjian Investasi. Pemasangan plang Banner yang bertuliskan sebidang tanah



dalam sengketa tanpa dasar yang jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

9. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar KERUGIAN MATERIIL sebesar Rp.2.000.000.000,00 (Dua Milyard Rupiah rupiah ) kepada PENGGUGAT, yang dibayar lunas dengan seketika dan sekaligus;

10. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar KERUGIAN MORIIL sebesar Rp. 500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT, yang dibayar lunas dengan seketika dan sekaligus:

11. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar UANG PAKSA (dwangsom) kepada PENGGUGAT, yang dibayar lunas dengan sekelika dan sekaligus apabila LALAI melaksanakan PUTUSAN yakni sebesar:

- 1% (satu persen) untuk sellap harinya, yang dihitung dari besarnya KERUGIAN MORIL yakni sejumlah Rp. 500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) sampai dengan dilaksankannya PUTUSAN:
- 1% (satu persen) untuk setiap harinya, yang dihitung dari besarnya KERUGIAN MATERIIL yakni sejumlah Rp. 2.000.000.000,00 (dua Milyard rupiah) sampai dengan dilaksankannya PUTUSAN:

12. Menyatakan PUTUSAN dalam perkara ini DAPAT DI JALANKAN TERLEBIH DAHULU PUTUSAN SERTA MERTA (Uitvoerbaar Bij Vorraad), meskipun PARA TERGUGAT mengajukan Perlawanan, Banding ataupun Kasasi;

13. Menghukum para tergugat, secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya biaya yang timbul dalam perkara ini;

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

## SUBSIDAIR

Atau, apabila Ketua Pengadilan Negeri Slawi Cq Majelis Hakim Pemeriksa berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex aequo et bono );

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Timur Agung Nugroho, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Slawi, sebagai Mediator;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Oktober 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat melalui kuasanya sekaligus menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat secara sekaligus melalui kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Obyek tanah dalam gugatan dalam perkara nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw adalah tanah milik almarhum Ibu Waestun yang mana beliau adalah Ibu Kandung dari Para Tergugat;
2. Bahwa Penggugat, dalam surat gugatan tidak menyebutkan batas-batas tanah pada setiap obyek yang disengketakan, yang mana Penggugat menggabungkan 4 bidang tanah menjadi satu dan menyebutkan batasan atas keseluruhan bidang, sedangkan di dalam gugatannya Penggugat telah mengkui adanya 4 bidang dan belum kesemuanya masih berdiri atau memiliki alas hak masing – masing, sehingga menurut kami apa yang di dalilkan oleh Penggugat senyatanya menjadi kabur atau tidak jelas;
3. Bahwa berdasarkan YURISPRUDENSI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA Nomor: 1149 K/SIP/1975 Tanggal 17 April 1979 MEMUTUSKAN: surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak dan batas tanah sengketa, maka Gugatan tidak dapat diterima
4. Bahwa setiap Gugatgan yang diajukan haruslah jelas, cermat dan bisa menjelaskan adanya hubungan hukum antara Titel Gugatan, Posita maupun Petitum, namun dalam perkara a quo, dimana dalam petitum angka 4, Penggugat menyatakan dan memohon adanya pengesahan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan orang bernama Ibu Waestun (almarhum Ibu Para Tergugat), namun terhadap hal ini menurut hukum adalah persoalan ingkar janji (*Wanprestasi*), sehingga terjadi ketidak jelasan antara titel Gugatan perbuatan melawan hukum dengan ini Petitumnya;

*Halaman 20 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw*



5. Bahwa pada posita nomor 14 Penggugat juga telah dengan jelas mengatakan apabila “gugatan yang diajukan oleh Penggugat lewat kuasa hukumnya untuk menyetakan perjanjian antara Penggugat dengan almarhun ibu Waestun (ibu kandung para Penggugat) sah demi hukum” sehingga gugatan ini tidak jelas apakah gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau gugatan Wanprestasi;
6. Bahwa pada posita nomor 20 Penggugat juga menyebutkan Para Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji / Wanprestasi sehingga gugatan ini tidak ada kesesuaian antara titel Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan isi gugatan;
7. Bahwa berdasarkan hal – hal diatas terkait titel dan isi dalil – dalil Penggugat yang bertentangan yaitu dalil nomor 14 , 20 bertentangan dengan dalil nomor 28 maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/ Pdt/1984 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 879 K/Pdt/1997 yang menyatakan bahwa penggabungan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.
8. Bahwa setiap gugatan yang diajukan haruslah jelas hubungan hukum, alasan, serta tujuannya karena jika tidak jelas maka gugatan tersebut kabur. Berdasarkan Dalil diatas sudah sepantasnya Gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala sesuatu yang tertulis dan dikemukakan dalam Eksepsi, secara mutatis mutandis dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan serta merupakan bagian dari pokok perkara ini;
2. Bahwa pada pokoknya Para Tergugat menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;
3. Bahwa dalil-dalil Para Tergugat, yang telah didalilkan dalam eksepsi mohon menjadi alasan bantahan dalam jawaban ini;
4. Bahwa Para Tergugat sepakat dan sepaham dengan Penggugat terkait sebidang tanah berupa :
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan nomor 433 atas nama Rosyidin dengan luas  $\pm 252 \text{ M}^2$  (dua ratus lima puluh dua meter persegi);
  - Sebidang tanah sudah berupa Akta Jual Beli dengan hak Yasan Kahir nomor 990 persil 32 klas D.II dengan luas  $\pm 1802 \text{ M}^2$  (seribu delapan ratus dua meter persegi);

Halaman 21 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw



- Sebidang tanah sudah berupa Akta Jual Beli sebidang tanah hak milik hak Yasan Kohir nomor 838 persil 32 klas D.II dengan luas  $\pm$  1570 M<sup>2</sup> (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi);
- Sebidang tanah sudah berupa Akta Jual Beli dengan sebidang tanah hak Yasan Kohir nomor 989 persil 32 klas D.II dengan luas  $\pm$  1705 M<sup>2</sup> (Seribu tujuh ratus lima meter persegi);

Adalah milik Almarhum Ibu Waestun yang mana hendak dibeli oleh Penggugat sebagaimana terdapat dalam perjanjian tertanggal 10 Januari 2021;

5. Bahwa Penggugat memang memiliki 2 (dua) perbuatan hukum dengan Almarhum Ibu Waestun (Ibu Kandung Para Tergugat) yang mana 3 (tiga) perbuatan hukum, yaitu:

a. Jual beli tanah milik Ibu Waestun tertanggal 10 Januari 2021 dengan luas tanah  $\pm$  6.420 M<sup>2</sup> (enam ribu empat ratus dua puluh meter persegi) dengan harga Rp 1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah), yang mana akan dibayarkan secara bertahap stiap bulan dan pelunasan pada tanggal 10 Mei 2021;

b. Perjanjian dana investasi tertanggal 15 Juni 2021 kepada Penggugat senilai Rp 500.000.00,00 (lima ratus juta rupiah) sebagai modal investasi selama satu tahun terhitung dari tanggal 15 Juni 2021 sampai dengan 15 Juni 2022 dengan jaminan atas modal tersebut berupa 3 (tiga) buah sertifikat tanah (SHM), yaitu:

- Sertifikat Hak Milik dengan nomor : 01911 tahun 2016, yang berada di Tegalandong, Lebaksiu, tegal Jawa Tengah;
- Sertifikat Hak Milik dengan nomor : 1877 tahun 1982, yang terletak di Kedungsukun Kabupaten Tegal Jawa Tengah;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 415 tahun 1975 terletak di desa Pekiringan Kabupaten Tegal Jawa Tengah;

6. Bahwa pada tanggal 18 September 2022 Ibu Waestun telah meninggal dunia;

7. Bahwa dengan meninggalnya Ibu Waestun maka dibuatlah perjanjian kepada semua ahli waris almarhum Ibu tertanggal 15 Desember 2022 yang mana Penggugat mengkui di dalam perjanjian tersebut sudah melakukan pembayaran kepada Almarhum Ibu Waestun sebesar Rp 705.000.000,00 (tujuh ratus lima juta rupiah) dan masih memiliki kekurangan pembayaran sebesar Rp 595.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah),



yang mana kekurangan tersebut akan diselesaikan oleh Penggugat paling lambat pada bulan April 2023;

**8.** Bahwa terkait dengan perjanjian investasi sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) Penggugat sampai dengan saat ini atau gugatan ini diajukan belum juga mengembalikan dana investasi kepada Almarhum Ibu Waestun atau kepada ahli warisnya tersebut;

**9.** Bahwa sampai dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini di ajukan pada Pengadilan Negeri Slawi, Penggugat belum melakukan pelunasan jual beli tanah tersebut sebesar Rp 595.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan juga pengembalian atas dana investasi modal sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

**10.** Bahwa terkait posita Penggugat nomor 2, 3 dan 4 tidak lah benar dan tidak sesuai kebenarannya, sebagaimana Para Tergugat sampaikan pada dalil jawaban nomor 7 dan nomor 9 yang menyatakan apabila terdapat kekurangan pembayaran terhadap pembelian tanah tersebut sebesar Rp 595.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan Penggugat sampai dengan saat ini belum menyelesaikan perjanjian pembelian tanah tersebut;

**11.** Bahwa menanggapi dalil posita Penggugat nomor 5 sampai dengan 10 telah kami sampaikan pada dalil Jawaban kami nomor 5 terkait memang benar adanya investasi antara Penggugat dengan Almarhum Ibu Waestun yang mana seharusnya berakhir pada tanggal 15 Juni 2022 dan Penggugat mengembalikan dana investasi sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada ahli waris Ibu Waestun ( Para Tergugat);

**12.** Bahwa menanggapi dalil posita Penggugat nomor 11 terkait pembatalan jual beli dua bidang kavling maka kami sampaikan bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat sepakat untuk mengakhiri perjanjian tersebut dengan suka rela tanpa paksaan hal tersebut dibuktikan dengan secara suka rela Penggugat mengembalikan uang pembelian kepada Ahli Waris dari Almarhum Ibu Waestun;

**13.** Bahwa menanggapi dalil posita Penggugat nomor 12 sebagai berikut, bahwa tidak ada hubungannya antara pemberian keuntungan perbulan sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang dilakukan oleh Penggugat dengan dengan pemasangan Plang Benner sebagaimana disebutkan oleh Penggugat. Sehingga menurut hemat kami dalil nomor 12 ini sangatlah kabur dan tidak jelas apa yang akan disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya;

*Halaman 23 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw*



**14.** Bahwa menanggapi dalil posita Penggugat nomor 13, kami tidak sepakat dengan Penggugat yang mana permasalahan pokok sebenarnya adalah perbuatan ingkar janji / Wanprestasi Penggugat kepada Almarhum Ibu Waestun dan juga Para Tergugat dengan tidak melunasi pembayaran pembelian tanah sebesar Rp 595.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan pengembalian dana investasi sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang mana Penggugat berjanji paling akhir pada bulan April 2023 dan pengembalian investasi adalah 1 tahun sejak tanggal 15 Juni 2021 yaitu 15 Juni 2022;

**15.** Bahwa menanggapi dalil posita Penggugat nomor 14 adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mengakui dalam dalil tersebut apabila gugatan ini adalah gugatan pengesahan perjanjian jual beli antara Penggugat dan almarhum Ibu Waestun namun titel atau judul gugatan ini adalah perbuatan melawan hukum yang mana bertolak belakang dengan dalil Penggugat
- Bahwa terkait pembatalan investasi dan dikembalikan dana investasi adalah tidak benar, sebagaimana perjanjian investasi tertanggal 15 Juni 2021 yang mana berlakunya perjanjian tersebut adalah 1 tahun (12 bulan) sehingga sudah sewajarnya Para Tergugat meminta dikembalikan uangnya dikarenakan sudah tidak sesuai dengan Perjanjian Investasi dan hal tersebut Penggugat yang tidak mengembalikan uang Investasi dari Almarhum Ibu Waestun (Ibu Kandung Para Tergugat) kepada Para Tergugat adalah perbuatan Wanprestasi / Ingkar Janji;
- Bahwa tanah obyek tanah dalam perkara gugatan ini yang diajukan ke Pengadilan Negeri Slawi masalah milik Almarhum Ibu Waestun ( Ibu kandung Para Tergugat) atau milik Ahli Waris Almarhum Ibu Waestun yaitu Para Tergugat dan Para Penggugat tidak pernah memindah alihkan tanah tersebut kepada orang lain atas kepemilikannya dikarenakan belum adanya pelunasan pembayaran terhadap tanah tersebut;

**16.** Bahwa menanggapi dalil posita Penggugat nomor 15, sebagaimana dengan dalil jawaban bahwa sebenar Penggugatlah yang melakukan perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi baik dalam pembelian tanah maupun perjanjian investasi, sehingga apabila Para Tergugat menginginkan pembatalan perjanjian, hal tersebut adalah akibat dari perbuatan Wanprestasi / ingkar janji yang dilakukan oleh Penggugat;



17. Bahwa menanggapi dalil posita Penggugat nomor 16, menurut kami adalah sebuah curahan hati dari Penggugat yang mana tidak didasarkan oleh fakta – fakta hukum dan tidak sesuai dengan kenyataan yang mana Penggugat menutup mata terkait perbuatannya yang tidak pernah melunasi dan memenuhi apa yang Penggugat janjikan baik kepada Almarhum Ibu Waestun dan Para Tergugat;

18. Bahwa menanggapi dalil posita Penggugat nomor 17 yang menyatakan “sampai sekarang proses pemasaran kavling dan lain-lain ternyata masih ada gangguan dari Para Tergugat”, untuk menanggapi itu kami berpendapat apabila pemasaran kavling yang dilakukan oleh Penggugat kepada pihak lain justru adalah sebuah perbuatan melawan hukum yang mana pembelian atau hubungan hukum antara Penggugat dan Almarhum Ibu Waestun atau Para Tergugat belumlah selesai namun Penggugat dengan seenaknya memindahkan atau menjualnya kepada orang lain yang mana ini adalah sebuah perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 372 KUHPidana tentang penggelapan, dan sudah seharusnya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat di selesaikan terlebih dahulu sebelum di pindahkan kepada pihak lain;

19. Bahwa menanggapi dalil posita Penggugat nomor 18 sampai dengan nomor 26 kami Para Penggugat berpendapat apabila :  
Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

ASAS TUNAI

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

ASAS TERANG



Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo.Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

Bahwa oleh karenanya apa yang diuraikan dalam dalil-dalil gugatan Penggugat yang mendasarkan adanya jual beli antara Penggugat dengan Almarhum Ibu Waestun dan Para Tergugat, tidak didasarkan pada suatu aturan hukum dan perundang-undangan;

Bahwa terkait dalil Penggugat yang menerangkan terkait Para Penggugat yang melakukan Ingkar Janji / Wanprestasi adalah tidak benar, dikarenakan bukan Para Penggugat tidak melakukan prestasi namun Penggugat sendiri dari awal perjanjian jual beli tanah telah mengalami keterlambatan pembayaran sampai dengan Ibu Waestun meninggal dunia Penggugat belum juga dapat menyelesaikan pembayaran serta sudah diberi kesempatan oleh ahli waris Ibu Waestun (Para Tergugat) sampai dengan bulan April 2023, namun Penggugat tetap saja tidak bisa memenuhi prestasinya;

Bahwa dengan tegas kami Para Tergugat menerangkan apabila tidak pernah ada perpindahan atau peralihan kepemilikan tanah – tanah tersebut milik Almarhum Ibu Waestun (ibu kandung Para Tergugat) kepada orang lain atau pihak lain dan sampai dengan gugatan ini diajukan, Para Tergugat masih menunggu ithikad baik dari Penggugat untuk memenuhi perjanjian yang sudah dibuat ,namun bukannya ithikad baik yang Para Tergugat terima, malah gugatan pengadilan yang didapatkan;

**20.**Bahwa menanggapi dalil posita Penggugat nomor 27 dan 28 kami berpendapat apabila itu tidak benar dan mengada – ada dikarenakan Penggugat dan Para Tergugat sudah bersepakat bahwa sisa kekurangan senilai Rp 595.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah) yang akan dibayar tempo setiap bulan paling lambat bulan april 2023 hal ini berkesesuaian dengan perjanjian tanggal 15 Desember 2022 di desa kedung sukun kecamatan adiwerna kabupaten tegal;

Bahwa terhadap dalil gugatan nomor 28 sangat bertolak belakang dengan dalil gugatan Penggugat nomor 20 yang mana pada nomor 20 Penggugat menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah Ingkar janji / Wanprestasi



sedangkan pada dalil nomor 28 Penggugat mengatakan perbuatannya adalah sebuah tindakan Pembuatan Melawan Hukum;

21. Bahwa menanggapi dalil posita Penggugat nomor 29 sampai dengan nomor 43 adalah tidak berdasarkan dengan kenyataan serta tidak berdasarkan dasar hukum dan sudah seharusnya di indahkan serta tidak perlu di pertimbangan dikarenakan perbuatan Para Tergugat bukan lah suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana di dalilkan oleh Penggugat dan juga bukan suatu perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi;

**DALAM REKOPENSI:**

1. Bahwa dalam Gugatan Rekonpensi ini mohon PARA TERGUGAT KONPENSI disebut sebagai PARA PENGGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT KONPENSI disebut sebagai TERGUGAT REKONPENSI;
2. Bahwa pada prinsipnya PARA PENGGUGAT REKONPENSI menolak seluruh dalil - dalil yang diajukan TERGUGAT REKONPENSI, kecuali yang secara tegas diakui oleh kebenarannya oleh PARA PENGGUGAT REKONPENSI;
3. Bahwa dalil-dalil kami yang terdapat dalam KONPENSI mohon dipakai pula sebagai pertimbangan dan menjadi satu kesatuan dalam Gugatan REKONPENSI ini;
4. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2022 Para Penggugat Rekonpensi yang di wakikan oleh Bapak Jamroni membuat perjanjian untuk meneruskan perjanjian jual beli antara Almarhum Ibu Para Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi;
5. Bahwa di dalam perjanjian tersebut Tergugat Rekonpensi mengakui telah membayar kepada Almarhum Ibu Waestun (Ibu Kandug Para Penggugat Rekonpensi) sebesar Rp 705.000.000,00 (tujuh ratus lima juta rupiah) dan masih memiliki kekurangan sebesar Rp 595.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah) yang mana akan dibayarkan kepada Para Penggugat Rekonpensi paling lambat bulan April 2023;
6. Bahwa Pada Tanggal 15 Juni 2021 Almarhum Ibu Waestun (Ibu Kandug Para Penggugat Rekonpensi) juga telah melakukan perjanjian investasi dana kepada Tergugat Rekonpensi sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang mana dalam perjanjian tersebut berlaku selama 1 tahun (12 bulan) yang mana sudah seharusnya Tergugat Rekonpensi mengembalikan uang tersebut pada tanggal 15 Juni 2022;
7. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan, Para Penggugat Rekonpensi belum mendapatkan pembayaran terhadap kekurangan pembayaran jual beli

*Halaman 27 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw*



tanah tersebut sebesar Rp 595.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah) serta pengembalian dana investasi sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dari Tergugat Rekopensi;

8. Bahwa atas kekurang pembayaran dan pengembalian investasi tersebut, Para Penggugat Rekopensi berulang kali melakukan mediasi dengan pihak Tergugat Rekopensi namun Tergugat Rekopensi hanya bisa berulang kali memberikan janji – janji terkait pembayaran kekurangan jual beli tanah dan dana investasi tersebut kepada Para Penggugat Rekopensi;

9. Bahwa dengan tidak dilaksanakan atau tidak menepati janji sebagaimana sudah di janjikan oleh Tergugat Rekopensi mengenai kekurangan pembayaran perjanjian jual beli tanah dan pengembalian dana investasi maka dengan demikian Tergugat Rekopensi telah terbukti tidak beritikad tidak, sehingga perbuatan Tergugat Rekopensi tersebut merupakan perbuatan ingkar janji / wanprestasi yang sangat merugikan PENGGUGAT;

10. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan ingkar janji / wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekopensi maka PENGGUGAT menjadi menderita kerugian baik materiil maupun imateriil, bahwa berdasarkan Pasal 1246 KUHPerdara Pihak yang melakukan wajib membayar ganti rugi dengan besaran rincian sebagai berikut:

11. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan ingkar janji / wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekopensi maka Para Penggugat Rekopensi menjadi menderita kerugian baik materiil maupun imateriil, bahwa berdasarkan Pasal 1246 KUHPerdara Pihak yang melakukan wajib membayar ganti rugi dengan besaran rincian sebagai berikut:

- Kerugian **Materiil** : Kekurangan pembayaran penjualan tanah sebesar Rp 595.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan juga dana Investasi yang diterima oleh Tergugat Rekopensi sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yang keseluruhannya sebesar Rp 1.095.000.000,00 (satu milyar sembilan puluh lima juta rupiah);

- Kerugian **Imateriil** : Dengan tidak dilunasinya kekurang pembelian tanah oleh Tergugat Rekopensi, membuat Para Penggugat Rekopensi tidak dapat berpikir tenang dan terganggu konsentrasi di dalam pekerjaan sehari-hari, yang semuanya itu, menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 200.000.000,00 (terbilang: dua ratus juta rupiah)

Serta akibat tidak dikembalikannya dana investasi oleh Tergugat Rekopensi mengakibatkan pendapatan Para Penggugat Rekopensi terhadap uang



investasi tersebut sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulannya sebagaimana juga diatur dalam perjanjian investasi menjadi hilang sehingga Tergugat Rekopensi haruslah mengganti kerugian tersebut selama keterlambatan dari tanggal 15 Juni 2022 sampai dengan saat ini yaitu : 28 (dua puluh delapan) bulan yang jumlahnya sebesar Rp 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah)

12. Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekopensi melaksanakan dan mematuhi putusan, maka Para Penggugat Rekopensi mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang pribadi milik Tergugat Rekopensi berupa:

- Sertifikat Hak Milik dengan nomor : 01911 tahun 2016, yang berada di Tegalandong, Lebaksiu, Tegal Jawa Tengah;
- Sertifikat Hak Milik dengan nomor : 1877 tahun 1982, yang terletak di Kedungsukun Kabupaten Tegal Jawa Tengah;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 415 tahun 1975 terletak di desa Pekiringan Kabupaten Tegal Jawa Tengah;

13. Menghukum TERGUGAT untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) perhari harus dibayar apabila Tergugat Rekopensi lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

14. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Slawi dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi dari Tergugat Rekopensi (*jut voerbaar bij voorraad*);

15. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan alasan dan dasar hukum sebagaimana tersebut diatas, maka dengan segala hormat dan mohon ke hadapan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor 34/Pdt.G/2024/PA.Slw., untuk dapat memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

## **PRIMER**

### **DALAM KONPENSI:**

#### **DALAM EKSEPSI:**

- Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

#### **JAWABAN DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil-dalil Jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya;



2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidak – tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

**DALAM REKOPENSI:**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan *Wanprestasi / Ingkar Janji*;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian dengan rincian sebagai berikut :

- Kerugian **Materiil** : Kekurangan pembayaran penjualan tanah sebesar Rp 595.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan juga dana Investasi yang diterima oleh Tergugat Rekonpensi sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yang keseluruhannya sebesar Rp 1.095.000.000,00 (satu milyar sembilan puluh lima juta rupiah);
- Kerugian **Imateriil** : Dengan tidak dilunasinya kekurang pembelian tanah oleh Tergugat Rekonpensi, membuat Para Penggugat Rekonpensi tidak dapat berpikir tenang dan terganggu konsentrasi di dalam pekerjaan sehari-hari, yang semuanya itu, menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 200.000.000,00 (terbilang: dua ratus juta rupiah)

Serta akibat tidak dikembalikannya dana investasi oleh Tergugat Rekonpensi mengakibatkan pendapatan Para Penggugat Rekonpensi terhadap uang investasi tersebut sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap bulannya sebagaimana juga diatur dalam perjanjian investasi menjadi hilang sehingga Tergugat Rekonpensi haruslah mengganti kerugian tersebut selama keterlambatan dari tanggal 15 Juni 2022 sampai dengan saat ini yaitu : 28 (dua puluh delapan) bulan yang jumlahnya sebesar Rp 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah)

4. Bahwa untuk menjamin TERGUGAT melaksanakan dan mematuhi putusan, maka PEGGUGAT mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang pribadi milik TERGUGAT berupa:

- Sertifikat Hak Milik dengan nomor : 01911 tahun 2016, yang berada di Tegalandong, Lebaksiu, tegal Jawa Tengah;
- Sertifikat Hak Milik dengan nomor : 1877 tahun 1982, yang terletak di Kedungsukun Kabupaten Tegal Jawa Tengah;



- Sertifikat Hak Milik Nomor 415 tahun 1975 terletak di desa Pekiringan Kabupaten Tegal Jawa Tengah;

5. Menghukum Tergugat Rekopensi untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari harus dibayar Tergugat Rekopensi bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

6. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Slawi dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, dan Kasasi dari Tergugat Rekopensi (*jut voerbaar bij voorraad*);

**DALAM KOPENSI Dan REKOPENSI :**

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

**SUBSIDAIR**

Jika Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara perkara ini;

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

1. Fotokopi sesuai dengan asli Berita Acara Kesepakatan Jual beli antara Waestun kepada Eka Ratnawati, tertanggal 10 Januari 2021, di diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Perjanjian Investasi antara Waestun kepada Eka Ratnawati, tertanggal 5 Juni 2021, diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Jual Beli Nomor: 869/XII/2021, diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Perjanjian Bersama Jual Beli lahan milik alm Ibu Hajah Waestun / alm Bapak Abdul Kodir, tertanggal 15 Desember 2022, diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi pembayaran DP kepada Waestun, tertanggal 10 Januari 2021, di diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi pembayaran Tahap I kepada Waestun, tertanggal 15 Februari 2021, di diberi tanda **P-6**;
7. Kwitansi pembayaran Tahap II kepada Waestun, tertanggal 26 Maret 2021, di diberi tanda **P-7**;



8. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi pembayaran Tahap III kepada Waestun, tertanggal 5 Mei 2021, di diberi tanda **P-8**;
9. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi dan pembayaran via transfer lewat Achmad jazuli (Tergugat II) tanggal 5 Maret 2022, diberi tanda **P-9**;
10. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi dan pembayaran via transfer kepada Waestun tanggal 10 Mei 2022, diberi tanda **P-10**;
11. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi pembayaran cash kepada Waestun, tanggal 10 Juni 2022, di diberi tanda **P-11**;
12. Fotokopi dari Print out pembayaran via transfer melalui rekening Muhamad Hisyam (Tergugat III) tanggal 26 Juli 2022, di diberi tanda **P-12**;
13. Fotokopi dari Print out pembayaran via transfer melalui rekening Muhamad Hisyam (Tergugat III) tanggal 18 September 2022, di diberi tanda **P-13**;
14. Fotokopi dari Print out pembayaran via transfer melalui rekening Muhamad Hisyam (Tergugat III) tanggal 19 September 2022, di diberi tanda **P-14**;
15. Fotokopi dari Print out pembayaran via transfer melalui rekening Muhamad Hisyam (Tergugat III) tanggal 29 September 2022, di diberi tanda **P-15**;
16. Fotokopi sesuai dengan asli pembayaran cash melalui M Ali Nur Iman (Tergugat IV) tanggal 23 Juli 2021, diberi tanda **P-16**;
17. Fotokopi sesuai dengan Fotokopi Data Rekapitulasi angsuran pembayaran tanah, di diberi tanda **P-17**;
18. Fotokopi sesuai dengan asli Akta jual beli Nomor: 868/XII/2021, di diberi tanda **P-18**;
19. Fotokopi sesuai dengan asli Akta jual beli Nomor: 870/XII/2021, di diberi tanda **P-19**;
20. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 433 atas nama Rosidin, di diberi tanda **P-20**;
21. Fotokopi dari Print out Pembayaran tanah via transfer melalui Achmad Jazuli (Tergugat II), tanggal 5 Maret 2022, di diberi tanda **P-21**;
22. Fotokopi sesuai dengan asli data pembayaran investasi kedungsukun, diberi tanda **P-22**;
23. Fotokopi dari Print out pembayaran keuntungan investasi, tanggal 15 Juli 2021, diberi tanda **P-23**;



24. Fotokopi dari Print out pembayaran keuntungan investasi, tanggal 15 Desember 2021, di diberi tanda **P-24**;
25. Fotokopi dari Print out pembayaran keuntungan investasi, tanggal 15 Agustus 2021, diberi tanda **P-25**;
26. Fotokopi dari Print out pembayaran keuntungan investasi, tanggal 15 Januari 2022, diberi tanda **P-26**;
27. Fotokopi dari Print out pembayaran keuntungan investasi melalui Muhamad Hisyam (Tergugat III), tanggal 15 Januari 2022, di diberi tanda **P-27**;
28. Fotokopi dari Print out pembayaran keuntungan investasi melalui Muhamad Hisyam (Tergugat III), tanggal 17 Februari 2022, di diberi tanda **P-28**;
29. Fotokopi dari Print out tangkapan layar percakapan dengan Tergugat IV pembayaran tanggal 15 Februari 2022, diberi tanda **P-29**;
30. Fotokopi dari Print out Pembayaran keuntungan investasi, tanggal 16 Mei 2022, diberi tanda **P-30**;
31. Fotokopi dari Print out pembayaran keuntungan investasi via transfer kepada Tergugat III, tanggal 1 Juli 2022, diberi tanda **P-31**;
32. Fotokopi dari Print out pembayaran keuntungan investasi, tanggal 23 Agustus 2022, di diberi tanda **P-32**;
33. Fotokopi dari Print out Pembayaran keuntungan investasi, tanggal 15 Maret 2022, diberi tanda **P-33**

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

1. **Sri Hestuti Binti Kasenharsono**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
  - Bahwa Saksi kenal Penggugat sebagai pengembang;
  - Bahwa Penggugat pernah membeli tanah di Desa kedungsukun, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal;
  - Bahwa Penggugat membeli tanah kepada Ibu Waestun;
  - Bahwa setahu Saksi jual beli tanah antara Penggugat dan Ibu Waestun sudah selesai dan tidak ada masalah;
  - Bahwa setahu Saksi ada jual beli antara Penggugat kepada Ibu Waestun dari cerita Penggugat, yang berawal Ibu waestun minta kelengkapan berkas yang kaitanya dengan Letter C;
  - Bahwa Ibu Waestun bilang bahwa tanah tersebut sudah dijual;



- Bahwa setahu Saksi Ibu Waestun pernah menanam modal/investasi kepada Penggugat, karena pada saat itu di rumah Ibu Waestun, Penggugat menginformasikan ada kesepakatan dan Saksi sebagai Kepala Desa sudah menanyakan kedua belah pihak apakah kedua belah pihak sudah membaca, mempelajari dan saling memahami dan kedua belah pihak mengatakan sudah;
- Bahwa benar ada kesepakatan Ibu Waestun dan Penggugat tersebut di rumah Ibu Waestun;
- Bahwa Yang hadir pada saat ada kesepakatan tersebut ada Ibu Waestun, Penggugat, dan Muhammad Nur Iman Bin Rosidin;
- Bahwa Ibu Waestun, Penggugat, dan Muhammad Nur Iman Bin Rosidin menyaksikan secara langsung ada kesepakatan;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa nominal investasi tersebut;
- Bahwa yang mengundang Saksi untuk menyaksikan kesepakatan di rumah Ibu Waestun yaitu Penggugat karena Penggugat menginginkana dari pihak Desa untuk menyaksikannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi investasi tersebut;
- Bahwa Letak tanah jual beli tersebut di Desa Kedungsukun Rt 09 Rw 02, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal;
- Bahwa Saksi pernah melihat tanah yang diperjualbelikan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas dan luas tanah jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Letter C tersebut milik Ibu Waestun atau milik orang lain;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait perjanjian tertanggal 15 Desember 2022 terkait kekurangan pembayaran dari Ibu Waestun;
- Bahwa Saksi tahu pada bukti surat T-15 berupa Surat Perjanjian kekurangan pembayaran Tertanggal 15 Desember 2022 dan pernah menyaksikan juga tanda tangan;
- Bahwa Saksi tahu pada bukti surat T-15 berupa Surat Perjanjian kekurangan pembayaran Tertanggal 15 Desember 2022 ada ada tanda tangan dari ahli waris Ibu Waestun yang bernama Ibu Mus;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah pembayaran sudah lunas atau belum setahu Saksi ada cicilan tapi tidak tahu berapa jumlahnya;
- Bahwa pada saat berkumpul di Balai Desa Kedungsukun, Penggugat mau membayar uang secara tunai tetapi Sdr. Jamhuri tidak mau menerimanya tetapi meminta pembayarannya ditransfer, dan pada



saat itu ada Pak Kapolsek, Pak Kanit mengetahui semua tetapi Saksi tidak tahu setelah itu ditransfer atau tidak;

- Bahwa Saksi tidak tahu kapan perjanjian investasi tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat perjanjian investasi tersebut tetapi tidak membacanya karena Saksi sebagai Kepala Desa hanya menanyakan apakah sudah dipahami semua surat perjanjian tersebut kepada kedua belah pihak;
- Bahwa Saksi tahu pada bukti surat T-13 berupa Surat Perjanjian Investasi antara Almarhum Ibu Waestun dengan Penggugat tertanggal 15 Juni 2021 dan pernah menyaksikan dan tanda tangan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membuat Surat Perjanjian Investasi antara Ibu Waestun dengan Penggugat tertanggal 15 Juni 2021 karena pada saat di rumah Ibu Waestun hanya tanda tangan saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi Surat Perjanjian Investasi antara Ibu Waestun dengan Penggugat tertanggal 15 Juni 2021 karena Saksi hanya menyaksikan tanda tangan saja;
- Bahwa yang Saksi maksud mencuil terkait investasi karena terkait jual beli tanah nilainya berapa tidak memberitahu Desa jadi Saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu Saksi masalah jual beli sudah selesai dari informasi Penggugat tetapi Saksi tidak melihat bukti kalau jual beli tanah tersebut sudah lunas;
- Bahwa Saksi lupa pada sekitar bulan April tahun 2024 pernah ada pertemuan antara Penggugat dan Ibu Waestun;
- Bahwa Saksi tidak tahu sampai saat ini tanah tersebut berdasarkan Letter C sekarang masih milik Ibu Waestun atau sudah menjadi milik orang lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada masalah kekurangan pembayaran antara Penggugat dan ahli waris Ibu Waestun;
- Bahwa Penggugat dalam perkara ini Ibu Eka Ratnawati;
- Bahwa yang digugat dalam perkara ini Ahli Waris Ibu Waestun;
- Bahwa Saksi pernah mendengar masalah pembayaran dalam perjanjian investasi tersebut dari informasi sdr. Jamroni yang merupakan menantu Ibu Waestun;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang menjadi obyek sengketa ada kaitanya dengan perjanjian investasi atau tidak;

Halaman 35 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw



- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu diatas tanah yang menjadi obyek sengketa ada 2 (dua) bangunan rumah karena warga belum lapor tetapi setahu Saksi bangunan rumah yang satunya milik pak Pras;
- Bahwa pemilik bangunan rumah Pak Pras itu merupakan pembeli rumah;
- Bahwa Pak Pras bukan keluarga dari Penggugat atau Ibu Waestun;
- Bahwa pernah ada upaya damai di Desa atas inisiatif Saksi yang berawal menanyakan terlebih dahulu kepada Sdr. Jamhuri untuk berkumpul dan selanjutnya berkumpul di balai desa Kedungsukun;
- Bahwa upaya damai didesa tidak tercapai;
- Bahwa setahu Saksi masalah yang menjadi upaya damai tidak tercapai terkait masalah uang, tapi Saksi lupa nominal uangnya berapa;

**2. Winarso Bin Sukarno**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi kenal Penggugat sebagai pengembang;
- Bahwa Penggugat pernah membeli tanah di Desa kedungsukun, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal;
- Bahwa Penggugat membeli tanah kepada Ibu Waestun;
- Bahwa berawal dari Ibu waestun dan anaknya yang bernama Muhammad Nur Iman Bin Rosidin diboncengkan memakai sepeda motor datang ke Kantor Kepala Desa Kedungsukun dan meminta Letter C dan setelah itu Saksi janjikan 1 (satu) sampai 2 (dua) hari untuk mencarinya terlebih dahulu selanjutnya setelah mencarinya ketemu buku Letter C dan setelah Letter C ketemu Saksi memberikan fotokopinya kepada Ibu waestun dan anaknya yang bernama Muhammad Nur Iman Bin Rosidin dan ternyata setelah menyerahkan Letter C tersebut ada transaksi jual beli dan dari Perangkat Desa juga Kepala Desa Kedungsukun tidak mengetahuinya;
- Bahwa setahu Saksi jual beli tanah tersebut sudah selesai;
- Bahwa Saksi mengetahui ada investasi karena Saksi dan Kepala Desa Kedungsukun di panggil Penggugat dan ikut menghadiri juga menyaksikan dirumah Ibu Waestun dan ada kesepakatan, kemudian dari Desa selaku Kepala Desa menanyakan kepada kedua belah pihak apakah kedua belah pihak sudah membaca, mempelajari dan saling



memahami dan kedua belah pihak mengatakan sudah, selanjutnya Kepala Desa menyuruh Saksi untuk tanda tangan karena Kepala Desa juga sudah tanda tangan surat kesepakatan tersebut;

- Bahwa yang hadir pada saat ada kesepakatan tersebut ada Ibu Waestun, Penggugat, dan anaknya Ibu Waestun yang bernama Muhammad Nur Iman Bin Rosidin;

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa nominal investasi tersebut Saksi hanya mengetahui kesepakatan tetapi tidak mengetahui isi dari kesepakatan tersebut;

- Bahwa letak tanah jual beli tersebut di Desa Kedungsukun Rt 09 Rw 02, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal;

- Bahwa Setahu Saksi luas tanah jual beli tersebut sekira  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) dan batas-batas nya sebagai berikut: Sebelah utara: Pak Dasmun dan Ibu Tarunah, Sebelah Barat: Jalan desa, Sebelah Timur : sungai, Sebelah Selatan: saluran air;

- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut sekarang berdasarkan Letter C tercatat atas nama siapa;

- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut saat ini;

- Bahwa benar pada tanah tersebut ada bangunan;

- Bahwa bangunan tersebut berupa rumah tetapi Saksi tidak tahu kepemilikan rumah tersebut;

- Bahwa bangunan tersebut berjumlah 2 (dua) unit rumah;

- Bahwa Saksi tidak tahu bangunan rumah tersebut milik salah satu dari Tergugat atau tidak;

- Bahwa Saksi tahu pada bukti surat T-15 berupa Surat Perjanjian kekurangan pembayaran Tertanggal 15 Desember 2022 dan pernah menyaksikan dan tanda tangan;

- Bahwa Saksi tahu pada bukti surat T-15 berupa Surat Perjanjian kekurangan pembayaran Tertanggal 15 Desember 2022 ada ada tanda tangan dari ahli waris Ibu Waestun yang bernama Ibu Mus;

- Bahwa Saksi tahu pada bukti surat T-13 berupa Surat Perjanjian Investasi antara Almarhum Ibu Waestun dengan Penggugat tertanggal 15 Juni 2021 dan pernah menyaksikan dan tanda tangan;

- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membuat Surat Perjanjian Investasi antara Ibu Waestun dengan Penggugat tertanggal 15 Juni 2021 karena pada saat di rumah Ibu Waestun hanya tanda tangan saja;



- Bahwa Saksi tidak tahu isi Surat Perjanjian Investasi antara Ibu Waestun dengan Penggugat tertanggal 15 Juni 2021 karena saya hanya menyaksikan tanda tangan saja;
- Bahwa setahu Saksi dalam perkara ini masalah investasi;
- Bahwa setahu Saksi ada 2 (dua) bangunan rumah diatas tanah yang menjadi obyek sengketa rumah yang ke 1 (satu) milik Pak Pras dan yang dan yang ke 2 (dua) belum kenal tetapi bukan keluarga dari Penggugat dan Ibu waestun;
- Bahwa dalam upaya damai sehingga kedua belah pihak tidak sepakat terkait Penggugat memberikan uang dalam bentuk tunai kepada keluarga Ibu waestun;
- Bahwa setahu Saksi nominal Penggugat akan memberikan uang dalam bentuk tunai kepada keluarga Ibu waestun sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah keluarga Ibu waestun sepakat Penggugat memberikan uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa nominal uang yang diminta keluarga Ibu waestun;
- Bahwa kalau parit yang permanen yang membuat dari desa yang arah kesungai;
- Bahwa yang membuat jalan pada batas sebelah barat obyek sengketa dari desa;
- Bahwa pemilik batas sebelah utara obyek sengketa ada 2 (dua) orang yaitu Pak dasmun dan Ibu Taryunah;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membuat pagar diatas tanah obyek sengketa didepan bangunan rumah tersebut;

**3. Mugiyanto Bin Saryadi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa setahu Saksi masalah dalam perkara ini adalah masalah investasi;
- Bahwa investasi yang dimaksud adalah Investasi jual beli tanah;
- Bahwa lokasi jual beli tanah tersebut di Desa Kedungsukun, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal;
- Bahwa tanah jual beli tersebut dahulu milik Ibu Waestun setelah itu di jual kepada Penggugat;



- Bahwa Penggugat tahu bahwa tanah milik Ibu Waestun dijual dari makelar (perantara);
- Bahwa Saksi juga termasuk jadi makelar (perantara);
- Bahwa berawal Saksi dibertahu oleh teman Saksi yang seorang makelar juga, kemudian Saksi menyampaikan kepada Penggugat bahwa ada tanah yang akan dijual;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat sekitar tahun 2019-awal tahun 2020;
- Bahwa setahu Saksi pembelian atau transaksi tanah tersebut sudah dibayarkan atau sudah selesai tetapi selanjutnya Saksi tidak mengikuti sampai selesai;
- Bahwa setahu Saksi pembelian atau transaksi tanah tersebut sudah selesai dari cerita Penggugat dan pembayarannya tidak secara langsung tetapi bertahap dan Saksi juga sudah dapat komisi dari jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada masalah lain atau tidak karena setahu Saksi setelah pembelian atau transaksi tanah tersebut sudah selesai;
- Bahwa Saksi pernah mendengar ada masalah terkait investasi antara Penggugat dengan Ibu Waestun, pada waktu Ibu waestun masih hidup;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Ibu Waestun;
- Bahwa Saksi tahu masalah investasi dari informasi Penggugat tetapi nominalnya tidak tahu;
- Bahwa surat yang ditanda tangani Saksi merupakan surat kesepakatan jual beli;
- Bahwa Saksi tidak tahu sekarang pembayarannya sudah lunas atau belum;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut Setelah ada jual beli yaitu Penggugat kemudian dikaplingkan;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut dikaplingkan dari cerita Penggugat bahwa tanah tersebut mau dikaplingkan;
- Bahwa tanah tersebut setelah dibeli kemudian dikaplingkan oleh Penggugat 1 (satu) minggu setelah pembelian karena Saksi melihat ada baner denah kapling yang dipasang oleh penggugat;
- Bahwa setahu Saksi dalam perkara ini masalah proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Ibu Waestun;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ibu Eka Ratnawati dalam hal ini sebagai Penggugat atau pembeli dan Ibu Waestun sebagai pemilik tanah;
- Bahwa yang menjadi Tergugat dalam perkara ini yaitu ahli warisnya Ibu Waestun;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang dijual belikan sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa tidak tahu batasan-batasan dan luas tanah yang dijual belikan;
- Bahwa Saksi terakhir kali datang ke lokasi tanah yang dijual belikan setelah ada transaksi antara Penggugat dan Ibu Waestun pada bulan Januari tahun 2020;
- Bahwa pada saat Saksi datang ke lokasi tanah yang dijual belikan masih kosong semua dan tidak ada bangunan;
- Bahwa Kondisi tanah sekarang Saksi tidak tahu karena tidak pernah melihat;
- Bahwa setahu Saksi masalah transaksi jual beli tanah tetapi tidak tahu ada masalah lain;
- Bahwa Saksi sebagai makelar hanya penghubung dari teman Saksi yang seorang makelar juga sehingga Saksi berinisiatif menghubungi Penggugat;
- Bahwa pada saat itu Ibu Waestun masih hidup tetapi sekarang sudah meninggal;
- Bahwa Saksi tahu tanah milik Ibu Waestun mau di jual dari teman Saksi yang seorang makelar juga yang bernama Pak Danil;
- Bahwa Ibu Wastun menjual tanah 1 (satu) hamparan;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah 1 (satu) hamparan itu ada berapa bidang namun setahu saya hanya 1 (satu) wilayah;
- Bahwa pada saat transaksi belum bersertifikat semua tetapi masih Letter C pada tahun 2020;
- Bahwa tempat melakukan pembayaran tanah tersebut di rumah Ibu Waestun secara tunai;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa nilai pembayaran tanah yang telah disepakati karena pada saat itu Saksi diluar tidak ikut masuk kedalam;
- Bahwa Saksi mendapat komisi atau upah yang didapat sebagai makelar sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi tahu pembayaran tanah secara tunai dari teman-teman makelar lain tetapi Saksi tidak melihat secara langsung

Halaman 40 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw



penyerahan uang tersebut karena pada saat transaksi ada didalam rumah sedangkan Saksi berada diluar dirumah dan tidak ikut masuk kedalam;

- Bahwa pada saat itu tanah-tanahnya diperlihatkan kepada Penggugat yang mana lokasinya tidak jauh dari rumahnya Ibu Waestun;
- Bahwa Karena Penggugat mengelola kavling atau pengembang sehingga Saksi menawarkan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi menyaksikan peristiwa jual belinya tersebut;
- Bahwa yang memberikan saksi komisi/ upah sebesar Rp1.500.00,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) makelar lain yang bernama Pak Danil;
- Bahwa Saksi menerima komisi/upah Rp1.500.00,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dari pihak Ibu Waestun tetapi yang memberikan bukan Ibu Waestun langsung, namun dari makelar lain yang memberikan informasi komisi/upah dari Ibu waestun;
- Bahwa Saksi tidak pernah menandatangani surat kesepakatan jual beli tanah antara Ibu Waestun dengan Penggugat karena menunggu diluar;
- Bahwa pada saat itu pembayaran tidak langsung lunas tetapi tempo;
- Bahwa Nilai pembayaran tanah sekira Rp1.2.000.000.000,00,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa pembayaran tersebut kaitanya dengan jual beli bukan investasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu investasi, namun Saksi hanya tahu jual beli tanah sebesar Rp1.2000.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) yang mana pembyaranya melalui tempo selama 6 (enam) bulan dari tahun 2020;
- Bahwa setahu Saksi yang hadir pada saat peristiwa transaksi jual beli tanah tersebut yaitu Ibu Sri Hestuti (kepala desa kedungsukun), mantan sekdes Alm Hendarto, dan Winarso;
- Bahwa nilai pembayaran tanah sekira Rp1.2.000.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tahu dan pernah melihat pada bukti surat **P-1** berupa Berita Acara Kesepakatan Jual beli antara Waestun kepada Eka Ratnawati, tertanggal 10 Januari 2021;



- Bahwa kesepakatan Jual beli antara Waestun kepada Penggugat pada tahun 2021 bukan 2020;
- Bahwa Saksi lupa kesepakatan Jual beli antara Waestun kepada Penggugat bukan pada tahun 2020 tetapi tahun 2021;
- Bahwa Saksi pernah menandatangani kesepakatan Jual beli antara Waestun kepada Penggugat pada tahun 2021;
- Bahwa Saksi lupa kalau Saksi pernah menandatangani surat kesepakatan Jual beli antara Waestun kepada Penggugat dan Saksi berada didalam;
- Bahwa Saksi merupakan Saksi pada saat peristiwa kesepakatan Jual beli antara Waestun kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi lupa kalau nilai pembayaran tanah bukan sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) tetapi sesuai dengan surat kesepakatan jual beli yaitu sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi pembayaran uang sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) tidak langsung lunas;
- Bahwa setahu Saksi pembayaran uang sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) ada tempo selama 6 (enam);
- Bahwa Saksi hanya membaca sekilas saja pada saat menjadi saksi kesepakatan jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi lupa pembayaran dalam tempo 4 (empat) bulan atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan perjanjian investasi tersebut;
- Bahwa Saksi melihat secara langsung Ibu waestun dan Penggugat menandatangani surat kesepakatan jual beli tersebut;
- Bahwa ada saksi lagi yang menjadi saksi pada saat kesepakatan jual beli selain Saksi yaitu Herdarto, Subekhi dan Nuriman;
- Bahwa Saksi tidak tahu, Ahmad Jazuli, Hisyam dan Musriyah menandatangani surat kesepakatan jual beli;
- Bahwa Saksi lupa pada saat tanda tangan surat kesepakatan jual beli apakah ada Ibu sri Hestuti atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat pada bukti surat P-2 berupa berupa Surat Perjanjian Investasi antara Waestun kepada Eka Ratnawati, tertanggal 5 Juni 2021;



- Bahwa Saksi tidak tahu kaitanya investasi dan jual beli antara Ibu Waestun dengan Penggugat;

**4. Agus Supriyatno Bin Munawir**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa setahu Saksi ada masalah kaitanya jual beli tanah antara Ibu Waestun dengan Penggugat;
- Bahwa dari awal Saksi tidak tahu karena Saksi hadir setelah Ibu Waestun sakit kemudian Saksi mendampingi Penggugat untuk menengok Ibu Waestun;
- Bahwa pada saat Saksi dan Penggugat menengok Ibu Waestun sudah ada transaksi jual beli tanah;
- Bahwa setahu Saksi jual beli tanah tersebut sudah selesai karena pada waktu Ibu waestun belum meninggal dunia tinggal pelunasan saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual tanah tersebut sekarang sudah selesai atau sudah lunas;
- Bahwa kelanjutannya setelah jual beli tersebut sudah selesai Saksi tidak terlalu tahu secara mendalam, namun Saksi mendengar cerita dari Penggugat ada masalah kaitanya dengan investasi, namun Saksi tidak tahu dalam bentuk apa dan nominalnya berapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu orang-orangnya ahli waris Ibu Waestun tetapi hanya mendengar nama-namanya saja;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat sekitar tahun 2019-awal tahun 2020;
- Bahwa pernah ada mediasi antara ahli warisnya Ibu waestun;
- Bahwa Mediasi antara ahli warisnya Ibu waestun dengan Penggugat terkait kekurangan pembayaran kepada ahli waris tetapi ahli warisnya Ibu Waestun tidak ada yang ada yang datang namun yang datang hanya menantu dari Ibu Waestun yang bernama Pak Jamroni. Kemudian Pak Jamroni mengatakan minta dilunasi kekurangan pembayaran namun Saksi tidak tahu kekurangan jual beli tanah atau investasi dan pada saat itu Saksi mengatakan untuk berkas tanah untuk dikeluarkan, selanjutnya apabila berkas tanah tersebut sudah dikeluarkan maka bisa dilunasi;
- Bahwa yang hadir pada saat ada mediasi antara ahli warisnya Ibu Waestun dengan Penggugat yaitu Penggugat, Pak Jamroni dan istrinya, Ibu Kepala Desa Kedungsukun dan Perangkat desanya;



- Bahwa mediasi antara ahli warisnya Ibu Waestun dengan Penggugat dilaksanakan di balai Desa Kedungsukun;
- Bahwa setahu Saksi nominal kekurangan bayarnya sekira antara Rp150.000.000,00 – Rp200.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah-dua ratus juta rupiah);
- Bahwa ada l'tidak baik dari Penggugat untuk membayar kekurangannya, bahkan Pak Jamroni ditransfer uang sebesar sekira antara Rp.120.000.000,00 – Rp.150.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah-seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu tranfer kepada rekeningnya Pak Jamroni atau bukan karena pada saat itu Penggugat sempat memperlihatkan bukti transfer melalui M-banking dihpnya Penggugat;
- Bahwa yang mentransfer Penggugat dan yang menerima Pak Jamroni;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat mentransfer kepada Pak Jamroni. Namun Saksi tahu yang mentransfer Penggugat dan yang menerima Pak Jamroni dari cerita Penggugat dan Saksi pernah di tunjukan bukti/resi transfer dari Penggugat kepada Pak Jamroni melalui m-banking sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa yang menyampaikan kekurangan pembayaran sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus puluh juta rupiah) yaitu Pak Jamroni;
- Bahwa Saksi tidak tahu dalam perkara ini ada masalah apa, namun Saksi pernah memediasi antara Pak Jamroni dengan Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi Pak Jamroni merupakan menantu Ibu waestun;
- Bahwa kaitanya mediasi Pak jamroni dengan Penggugat yaitu tentang kekurangan pembayaran sekira Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan Saksi mendapatkan laporan dari Penggugat tentang pemasangan baner dilokasi yang bertuliskan tanah dalam sengeta;
- Bahwa Saksi diminta Penggugat untuk memediasi antara Pak Jamroni dengan Penggugat, yang mana Saksi sebagai mediator untuk menjembatani Penggugat dan Ibu waestun dan dari Ibu Waestun dimewakili oleh Pak Jamroni;
- Bahwa setahu Saksi Pak Jamroni mengatakan kepada Saksi bahwa pak Jamroni mewakili seluruh ahli warisnya Ibu Waestun;
- Bahwa pada saat mediasi Ibu wasetun sudah meninggal;



- Bahwa sekira tahun 2022 dan pelaksanaan mediasi tersebut di balai Desa Kedungsukun;
- Bahwa atas saran Saksi untuk pelaksanaan mediasi di balai Desa Kedungsukun karena merupakan tempat netral;
- Bahwa Saksi merupakan perwakilan dari Penggugat pada saat mediasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah uang sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) merupakan uang investasi atau jual beli;
- Bahwa Pada saat itu Saksi memberikan informasi bahwa sertifikat/surat-surat akan diatas namakan Penggugat namun karena ada kekurangan pembayaran uang sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Kemudian Saksi mengatakan pembayaraan uang sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) akan dilunasi apabila surat-surat sudah dikeluarkan, tetapi Pak Jamroni meminta uang tunai sedangkan Penggugat bisa transfer dan beberapa hari kemudian Penggugat transfer uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan Saksi meminta berkas pengalihan nama untuk dikeluarkan, tetapi sampai mediasi selesai sertifikat/surat-surat tidak dikeluarkan;
- Bahwa yang Saksi lihat bukti transfer m-banking sekira uang sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) - Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi lupa Penggugat transfer kepada siapa karena pada saat Saksi dilihatkan oleh Penggugat hanya sekilas saja, namun Saksi tidak bisa memastikan;
- Bahwa Saksi mengikuti pertemuan sebanyak 2 (dua) kali yaitu yang ke 1 dengan Pak Jamroni dengan istrinya dan yang mana mewakili ahli waris Ibu Waestun dan meminta kesepakatan uang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk uang secara tunai dan pertemuan berikutnya bertempat di balai Desa, Saksi mau melihat sertifikat/surat-surat sampai pertemuan selesai sertifikat/surat-surat tidak diperlihatkan sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat transaksi-transaksi atau penyerahan kwitansi atau tanda tangan kwitansi antara Penggugat dengan Ibu Waestun;
- Bahwa Saksi tidak pernah dilibatkan dalam proses jual beli di PPAT;



- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pak Faizin;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ibu sri Hestuti yang merupakan ibu lurah/ Kepala Desa Kedungsukun;
- Bahwa Saksi mendapatkan informasi lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa di Desa Kedungsukun;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang dijual belikan merupakan milik Ibu Waestun atau bukan;
- Bahwa Saksi pernah mendengar nama Ibu Musripah dan Pak Hisyam yang merupakan ahli warisnya Ibu Waestun;

**5. Dian Anggraeni Binti Muharom**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa setahu Saksi ada masalah terkait investasi tanah antara Penggugat dan Alm Ibu Waestun atau ahli warisnya;
- Bahwa lokasi investasi tanah antara Penggugat dan Ibu Waestun di Desa Kedungsukun, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal;
- Bahwa Saksi mengetahui ada jual beli sebelum ada investasi tetapi hanya membaca saja karena Saksi tidak mengikuti masalah tersebut dari awal;
- Bahwa yang ketahu masalah perjanjian investasi atau kesepakatan jual beli karena Saksi pernah diajak oleh Penggugat untuk ikut bertemu ahli warisnya Alm Ibu Waestun;
- Bahwa setahu Saksi dari cerita Penggugat bahwa Penggugat sudah membayar karena ada transferan dari Penggugat kepada ahli waris Ibu Waestun;
- Bahwa setahu Saksi jumlah nominal transferan dari Penggugat kepada ahli waris Ibu Waestun sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu nilai harga tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Ibu Waestun;
- Bahwa yang dibicarakan pada saat bertemu dengan Ibu Waestun masalah jual beli dan investasi;
- Bahwa pada saat bertemu dengan Ibu waestun ada ahli warisnya yaitu Ibu Musripah, Pak Hisyam dan Pak Nuriman;
- Bahwa ahli warisnya yaitu Ibu Musripah, Pak Hisyam dan Pak Nuriman mengetahui bahwa Ibu waestun menjual tanah kepada Penggugat;



- Bahwa Saksi pernah mendengar ada masalah terkait investasi antara Penggugat dengan Ibu Waestun dan pada saat itu Ibu waestun masih hidup;
- Bahwa Saksi sebagai rekan kerja Penggugat sudah 2 (dua) tahun;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga beli tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat sudah pernah membayar secara tunai kepada Ibu Waestun;
- Bahwa setahu Saksi jumlah yang dibayarkan secara tunai Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Investasi tersebut terjadi setelah jual beli;
- Bahwa Saksi tidak tahu, kapan terjadi investasi tersebut; karena Saksi tidak ikut;
- Bahwa pada saat perjanjian investasi ada ahli waris Ibu Waestun;
- Bahwa yang dibicarakan pada saat perjanjian investasi terkait investasi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan jual beli;
- Bahwa setahu Saksi isi dari perjanjian investasi tersebut bahwa Penggugat investasi dan setiap bulannya bagi hasil sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan Ibu Waestun menitipkan uang sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan dilakukan jual beli tersebut karena tidak mengikuti dari awal;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ibu Waestun karena pernah diajak Penggugat untuk bertemu dengan Ibu Waestun;
- Bahwa Ibu Waestun sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa jual beli dilaksanakan pada bulan Januari 2021 tetapi Saksi tidak mengikuti dari awal;
- Bahwa Saksi pada saat dilaksanakan jual beli pertama tidak melihat;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli tersebut secara lisan atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu pelunasan atas jual beli karena pembayarannya secara transfer;
- Bahwa setahu Saksi jumlah uang yang ditransfer Penggugat kepada Ibu waestun sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu dari nilai berapa dari tanah yang diperjualkan belikan karena tidak mengikuti;
- Bahwa setahu Saksi akte jual belinya sudah dibuat karena saya melihatnya;



- Bahwa Saksi tidak tahu tentang pelunasan yang ada didalam akta jual beli;
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait pelunasan secara langsung;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada saat dilakukan jual beli antara Ibu waestun dengan Penggugat tanah tersebut legalitasnya/bentuknya sudah sertifikat atau belum karena tidak mengikuti dari awal namun setahu Saksi ada 4 (empat) surat yng diperlihatkan kepada Saksi yaitu 3 (tiga) akta jual beli dan 1 (satu) sertifikat;
- Bahwa pada saat itu sertifikatnya atas nama siapa Bapak Rosidin;
- Bahwa Saksi lupa 3 (tiga) akta jual beli tersebut atas nama siapa;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Ibu Waestun pada bulan Juni 2022 dan pada saat itu Ibu Waestun masih hidup;
- Bahwa yang dibahas pada saat pertemuan dengan Ibu Waestun terkait jual beli dan investasi;
- Bahwa yang menjadi Tergugat dalam perkara ini yaitu ahli warisnya Ibu Waestun;
- Bahwa setahu Saksi sudah terjadi transaksi jual beli tetapi masalah pelunasan tidak tahu;
- Bahwa setahu Saksi investasi terkait Ibu Waestun menginvestasi kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan ahli waris Ibu Waestun;
- Bahwa pada saat pertemuan membahas investasi ahli waris Ibu waestun hadir semua;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada yang keberatan dari ahli waris ibu waestun atau tidak pada saat pertemuan membahas investasi;
- Bahwa Saksi mengikuti terus pada saat pertemuan pada bulan Juni 2022 dan berada didalam;
- Bahwa Saksi tidak tahu buat apa Ibu Waestun investasi uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat setahu saya Penggugat menyerahkan 3 (tiga) sertifikat;
- Bahwa 3(tiga) sertifikat tanah yang diberikan Penggugat kepada Ibu Waestun kemudian Ibu Waestun menyerahkan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi dari cerita Penggugat bahwa sertifikat yang diberikan Penggugat bukan sertitikat jual beli;



- Bahwa pada saat itu Penggugat membawa uang sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran jual beli;
- Bahwa uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) diserahkan kepada Ibu Waestun dan diterima;
- Bahwa setelah diterima uangnya diterima oleh Ibu Waestun masih ada sisa hutangnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu, berapa nominal sisa hutangnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu sampai saat ini pembayaran jual beli tersebut sudah lunas atau belum;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang dijual belikan antara Ibu Waestun dengan Penggugat lokasinya di Desa Kedungsukun, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut setelah dibeli penggugat langsung dikuasai atau tidak;
- Bahwa Saksi pernah datang ke lokasi tanah yang dijual belikan dan terakhir datang ke lokasi tanah tersebut pada tahun 2024;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, tanah tersebut dikavlingkan oleh Penggugat;
- Bahwa tanah yang dikavlingkan oleh Penggugat sudah beberapa ada yang laku;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang dikavlingkan oleh Penggugat sudah beberapa ada yang laku dari brosur sudah ada yang disilang karena Saksi yang menjualkan sebagai marketing/memasarkan lewat media sosial tetapi dengan status freelance;
- Bahwa Saksi tidak tahu Sudah laku berapa tanah yang dikavlingkan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi sudah konfirmasi kepada pengembang bahwa yang ditanda silang di brosur sudah laku;
- Bahwa setahu Saksi tanah dikavlingkan yang sudah laku lebih dari 1 (satu) dan sudah ada bangunan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pembeli tanah yang sudah laku tersebut;

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

1. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Kematian Ibu Waestun dengan nomor: 03/45/IX/2023 yang dikeluarkan oleh kepala desa Kedungsukun, diberi tanda **T-1**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Kematian Bapak Rosidin Dengan Nomor : 03/46/lx/2023 Yang Dikeluarkan Oleh Kepala Desa Kedungsukun, diberi tanda **T-2**;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Keterangan Waris Almarhum Ibu Waestun tertanggal 3 April 2024, diberi tanda **T-3**;
4. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk milik Musripah (Tergugat I) dengan nomor : 332811410270002, diberi tanda **T-4**;
5. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Keluarga atas nama Jamroni (Tergugat I) tertanggal 17 Juli 2024 dengan nomor: 3328112002081827, diberi tanda **T-5**;
6. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk milik Achmad Jazuli (Tergugat II) dengan nomor : 3328110210780006, diberi tanda **T-6**;
7. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Keluarga atas nama Achmad Jazuli (Tergugat II) tertanggal 15 Juli 2018 dengan nomor: 3328112302088877, diberi tanda **T-7**;
8. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk milik Muhammad Hisyam (Tergugat III) dengan nomor : 3328112403830003, diberi tanda **T-8**;
9. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Keluarga No. 3328112408150018 atas nama Kepala Keluarga Muhamad Hisyam tanggal 5 Januari 2024, diberi tanda **T-9**;
10. Fotokopi dari Fotokopi Kartu Tanda Penduduk milik Muhammad Ali Nur Iman (Tergugat IV) dengan nomor: 332811040491 0002, diberi tanda **T-10**;
11. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Keluarga atas nama Muhamad Ali Nur Iman (Tergugat IV) dengan nomor: 3328110503150009 tertanggal 30 April 2021, diberi tanda **T-11**;
12. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Perjanjian Jual Beli tanah Almarhum Ibu Waestun dengan Penggugat tertanggal 10 Januari 2021, diberi tanda **T-12**;
13. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Perjanjian Investasi antara Almarhum Ibu Waestun dengan Penggugat tertanggal 15 Juni 2021, diberi tanda **T-13**;
14. Fotokopi sesuai dengan asli Surat kuasa Ahli Waris Almarhum Ibu Waestun kepada Bapak Jamroni tertanggal 3 April 2022, diberi tanda **T-14**;

Halaman 50 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw



15. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Perjanjian kekurangan pembayaran Tertanggal 15 Desember 2022, diberi tanda **T-15**;

16. Fotokopi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 01911 tahun 2016, yang berada di Tegalandong, Lebaksiu, Tegal Jawa Tengah, diberi tanda **T-16**;

17. Fotokopi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik No. 415 tahun 1975, terletak di desa Pekiringan Kabupaten Tegal Jawa Tengah diberi tanda **T-17**;

18. Fotokopi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 379 tahun 1982 terletak di desa Kedungsukun Kabupaten Tegal Jawa Tengah, diberi tanda **T-18**;

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

**1. Akhmad Nahrowi Bin Abdul Khaer**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV pada saat ada pertemuan di balai desa terkait perjanjian pelunasan;
- Bahwa yang hadir pada saat pertemuan di balai desa selain Penggugat dan Para Tergugat yaitu Perangkat Desa, Kapolsek, dan Babinsa;
- Bahwa yang dibicarakan pada saat ada pertemuan di balai desa terkait pelunasan jual beli tanah;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah yang dijual belikan ada di Desa Kedungsukun Rt. 008 Rw. 001, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal;
- Bahwa setahu Saksi kekurangan pembayaran Penggugat kepada Para Tergugat sekira Rp500.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu sistem pembayaran Penggugat apakah secara tunai atau di cicil;
- Bahwa Saksi tahu pada bukti surat T-15 berupa Surat Perjanjian kekurangan pembayaran Tertanggal 15 Desember 2022 dan pernah menyaksikan juga tanda tangan;
- Bahwa pada bukti surat T-15 berupa Surat Perjanjian kekurangan pembayaran Tertanggal 15 Desember 2022 terkait pelunasan;



- Bahwa pada bukti surat T-15 berupa Surat Perjanjian kekurangan pembayaran Tertanggal 15 Desember 2022 jumlah kekurangan bayar sebesar Rp 595.000,00 (lima ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa pada waktu ada pertemuan lagi pada bulan April 2023 Penggugat memberikan uang sebesar Rp 100.000,00 (seratus juta rupiah) tetapi penjualnya tidak mau menerimanya;
- Bahwa hasilnya setelah Penggugat membayar uang sebesar Rp100.000,00 (seratus juta rupiah) dari Para Tergugat tidak menerimanya sehingga tidak sepakat dan gagal bayar;
- Bahwa Saksi tidak tahu setelah tidak ada kesepakatan atau gagal bayar ada pertemuan lagi atau tidak;
- Bahwa Saksi menghadiri perjanjian pada tahun 2022 dan ada pertemuan antara Penggugat dan Para Tergugat untuk pembayaran pelunasan jatuh tempo pada tahun 2023;
- Bahwa pada tahun 2023 tidak ada perjanjian lagi hanya menindaklanjuti pelunasan jatuh tempo;
- Bahwa yang hadir dari pihak Para Tergugat pada saat ada pertemuan tersebut yaitu Pak Jamroni;
- Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak menghadiri pertemuan tersebut;
- Bahwa Pak Jamroni merupakan kuasa atau ahli waris dari Ibu waestun;
- Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak menandatangani surat perjanjian pada saat ada pertemuan tersebut;
- Bahwa yang menjual tanah tersebut Ibu Waestun;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa nilai jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Isi surat perjanjian yang Saksi tanda tangani terkait dengan Penggugat tidak mau melunasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa kisaran harga tanah tersebut, setahu Saksi hanya perjanjian saja yang gagal bayar;
- Bahwa Saksi sudah purna menjadi perangkat desa pada tanggal 25 April 2024;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada perjanjian investasi;
- Bahwa Penggugat memberikan uang Rp100.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Pak Jamroni yang merupakan kuasa dari ahli waris Ibu waestun;



- Bahwa ahli waris Ibu waestun memberikan kuasa kepada Pak Jamroni secara tertulis dan pada saat itu ditunjukkan kuasanya;
- Bahwa setahu Saksi pihak penjual tidak mau menerima uang Rp100.000,00 (seratus juta rupiah) pada saat pertemuan dibalai desa yang disampaikan Penggugat kepada Pak Jamroni;
- Bahwa perjanjian tersebut pelunasan terkait jual beli tanah pada tahun 2023;
- Bahwa setahu Saksi perjanjianya pada tahun 2022 bahwa Penggugat tidak mau melunasi jual beli dengan Ibu waestun, kemudian pada tahun 2023 diadakan pertemuan lagi untuk pelunasan;
- Bahwa Saksi pernah melihat tanah yang dijual belikan;
- Bahwa Saksi tidak tahu keadaan tanah tersebut sekarang apakah masih lahan kosong atau ada yang menempati;

**2. Muhamad Abdul Hakim Bin Suharso**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi pernah menghadiri pertemuan pada tanggal 15 Desember 2022 antara Penggugat dan kuasa Ahli waris Ibu Waestun yang diwakilkan oleh Pak Jamroni;
- Bahwa pertemuan pada tanggal 15 Desember 2022 antara Penggugat dan kuasa Ahli waris Ibu Waestun yang diwakilkan oleh Pak Jamroni terkait dengan pelunasan jual beli tanah pekarangan;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah yang dijual belikan ada di Desa Kedungsukun Rt. 008 Rw. 001, Kecamatan Adiwerna, Kabupaten Tegal;
- Bahwa Saksi mengetahui isi perjanjian tersebut;
- Bahwa setahu Saksi kekurangan pembayaran Penggugat kepada Para Tergugat sekira Rp500.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa pada surat perjanjian ada tertuang pembayaran jatuh temponya dan setahu saya jatuh temponya pada tahun 2023;
- Bahwa Saksi tahu pada bukti surat T-15 berupa Surat Perjanjian kekurangan pembayaran Tertanggal 15 Desember 2022 dan pernah menyaksikan juga tanda tangan;
- Bahwa pada bukti surat T-15 berupa Surat Perjanjian kekurangan pembayaran Tertanggal 15 Desember 2022 terkait kekurangan pembayaran jual beli tanah dan disepakati ada pelunasanya pada tahun 2023;



- Bahwa Saksi tidak tahu pada bukti surat T-15 berupa Surat Perjanjian kekurangan pembayaran Tertanggal 15 Desember 2022 yang menerangkan bahwa jatuh tempo pembayarannya pada bulan April 2023;
- Bahwa yang melakukan proses jual beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Ibu Waestun;
- Bahwa Saksi menghadiri musyawarah mediasi yang diadakan di balai desa;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses dari awal pertemuan antara kedua belah pihak, setahu Saksi ada mediasi dan saya menghadiri di balai desa;
- Bahwa yang hadir pada saat ada pertemuan di balai desa yaitu pemerintah desa, kepala desa, perangkat desa dan mantan perangkat desa Pak Akhmad Nahrowi, Pak Jamroni dan Penggugat;
- Bahwa Saksi lupa apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menghadiri pertemuan tersebut atau tidak;
- Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak menandatangani surat perjanjian pada saat ada pertemuan tersebut;
- Bahwa Saksi tahu isi perjanjian tersebut terkait permohonan dari yang menjual untuk segera dilunasi kepada pihak yang membeli;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada surat perjanjian ada terkait pemasangan plang atau tidak karena Saksi hanya tahu pada perjanjian untuk melunasi saja;
- Bahwa Saksi menghadiri pertemuan sebanyak 2 (dua) kali dan yang ke 1 (satu) perjanjian tersebut dan yang ke-2 (dua) waktunya lupa;
- Bahwa yang dibicarakan pada saat pertemuan ke-2 (dua) terkait tempo pembayaran;
- Bahwa hasilnya setelah pertemuan ke-2 (dua) tidak ada transaksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada saat mediasi di balai desa pernah ditunjukkan bukti-bukti atau kwitansi-Kwitansi;
- Bahwa Pak Jamroni merupakan kuasa dari Ibu waestun;
- Bahwa Pak Jamroni kuasa dari Ibu waestun secara lisan karena belum pernah ditunjukkan kuasanya;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa total uang pelunasannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah total uang yang harus dibayarkan;
- Bahwa setahu Saksi jual beli tanah di Desa Kedungsukun belum lunas;



- Bahwa tidak ada pembahasan tentang perjanjian investasi hanya ada perjanjian tentang pelunasan;
- Bahwa Saksi pernah melihat tanah yang dijual belikan yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu Siapa sekarang yang menguasai obyek sengketa tersebut;
- Bahwa pada saat awal tahun 2020 kondisi tanah ilalang;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa keadaan sekarang tanah yang dijual belikan sudah terkapling dan ada 1 (satu) unit rumah yang sudah dibangun;
- Bahwa Saksi lupa rumah siapa yang sudah dibangun karena merupakan warga baru dan untuk namanya lupa;
- Bahwa setahu Saksi yang mengkapling-kaplingkan tanah tersebut Penggugat;
- Bahwa karena pada saat pertemuan di balai desa Saksi mendapat informasi tujuannya untuk dikapling-kaplingkan;
- Bahwa setahu Saksi yang menempati rumah tersebut bukan penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 10 Januari 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh alat bukti di persidangan untuk selanjutnya masing-masing ditanggapi oleh para pihak melalui kesimpulan ;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya di persidangan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya dan dupliknya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya membantah seluruh dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan pokok perkara tersebut, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai formalitas dari Surat Kuasa Khusus Penggugat dikaitkan dengan Surat Gugatan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Pengadilan akan mempertimbangkan formalitas pengajuan gugatan yaitu terkait formalitas Surat Kuasa Khusus oleh Penggugat dalam hal ini Eka Ratnawati, bertempat tinggal di Rt 001 Rw 001, Kelurahan Pakembaran, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suskoco, S.H., M.M., Harnawan Sukma Mardiana, S.H., Sugianto, S.H., Yanuar Agil Syahrizal, S.H., Harjono., S.H., M.M., Firgiansyah Praditina, S.H., dan Akhmad Mustaqim, S.H., Para Advokat yang berkantor di SSC Law Firm-Lembaga Bantuan Hukum (LBH), beralamat Jln. Jendral Sudirman No. 13, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah, *email*: [achmad.mustaqim1997@gmail.com](mailto:achmad.mustaqim1997@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Slawi dengan Register No. 247/SK/8/2024 tanggal 13 Agustus 2024 yang telah diajukan di persidangan;

Menimbang, bahwa pedoman mengenai surat kuasa khusus tercantum dalam Pasal 123 Ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) "Bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengan surat kuasa teristimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu sendiri hadir. Kemudian dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus yang pada pokoknya Mahkamah Agung telah memberikan pedoman petunjuk tentang hal-hal yang harus dicantumkan dalam surat kuasa khusus, sebagai berikut:

1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu misalnya:
  - a. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya;
  - b. Dalam perkara pidana harus dengan jelas menyebut Pasal-Pasal KUHP yang didakwakan kepada terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap;

*Halaman 56 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw*



2. Apabila dalam surat kuasa khusus tersebut telah disebutkan bahwa kuasa tersebut mencakup pula pemeriksaan dalam tingkat banding dan kasasi, maka surat kuasa khusus tersebut tetap sah berlaku hingga pemeriksaan dalam kasasi, tanpa diperlukan suatu surat khusus yang baru;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 123 Ayat (1) HIR juncto 1795 KUHPerdata juncto Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 6 Tahun 1994 dapat disimpulkan bahwa syarat- syarat dan formulasi surat kuasa khusus dalam berperkara di badan peradilan sebagai berikut:

- 1) Menyebut dengan jelas untuk berperan di pengadilan;
- 2) Menyebut kompetensi relatif;
- 3) Menyebut identitas dan kedudukan para pihak;
- 4) Menyebut secara ringkas pokok dan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH. di dalam bukunya Hukum Acara Perdata pada halaman 18 menyebutkan “bahwa surat kuasa khusus yang tidak menyebutkan pihak atau subjek yang berperkara mengakibatkan surat kuasa khusus tidak sah dan surat kuasa khusus tersebut dianggap tidak memenuhi syarat yang diharuskan pada Pasal 123 Ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober 1994”. Hal itu juga bersesuaian dengan Yurisprudensi MA RI Nomor 1912 K/Pdt/1984 juncto Yurisprudensi MA RI Nomor 288K/Pdt/1986 yang kaidah hukumnya menyebutkan “bahwa surat kuasa yang tidak menyebutkan subjek dan objek adalah tidak sah sebagai surat kuasa khusus dalam berperkara, maka surat kuasa seperti itu dianggap masih bersifat kuasa umum sehingga tidak dapat dipergunakan di depan sidang pengadilan untuk menggugat seseorang”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa Surat Kuasa Khusus dari Penggugat Nomor 247/SK/8/2024 tanggal 8 Agustus 2024, maka terdapat fakta Surat Kuasa Khusus tersebut *tidak menyebutkan secara konkrit dan lengkap para pihak di dalam perkara ini* sebagai mana dalam Poin 1 huruf a Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus yang berbunyi “*Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya*”. Pada Surat Kuasa Khusus tersebut tidak menuliskan secara jelas kapasitas para pihak dalam perkara ini, melainkan hanya menyebutkan Penggugat dan tidak menuliskan secara jelas siapa identitas pihak selaku Para Tergugat dalam perkara ini yang mengakibatkan Surat Kuasa Khusus tersebut tidak sah karena tidak memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 123 Ayat (1) HIR dan



Yurisprudensi MA RI Nomor 1912 K/Pdt/1984 junctourisprudensi MA RI Nomor 288K/Pdt/1986 serta SEMA Nomor 6 Tahun 1994 juncto SEMA Nomor 07 Tahun 2012 sehingga Surat Kuasa Khusus Penggugat tersebut dinilai cacat formil;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Kuasa tersebut dinilai cacat formil, maka terhadap pengajuan gugatan Penggugat juga menjadi tidak sah karena terhadap gugatan Penggugat tersebut dinilai cacat formalitas sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Veklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka tidak ada relevansinya untuk mempertimbangkan seluruh dalil *posita* maupun seluruh *petitum* gugatan Penggugat serta yang berkaitan dengan jawab-jawab para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat tuntutan reconvensi dalam perkara ini sehingga terkait biaya perkara akan dipertimbangkan secara sekaligus diakhir setelah gugatan reconvensi dipertimbangkan;

**DALAM REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Reconvensi dahulu Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan Reconvensi sebagaimana dalam surat jawabannya tertanggal 24 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Reconvensi tersebut yang setelah dicermati memiliki keterkaitan langsung dengan gugatan Konvensi dan oleh karena gugatan Konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap gugatan Reconvensi tersebut menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga untuk hematnya terhadap gugatan Reconvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap pembebanan biaya perkara, maka selanjutnya akan dipertimbangkan secara sekaligus dan tersendiri diakhir putusan ini;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa oleh karena pada gugatan konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan terhadap gugatan reconvensi juga telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim berpendapat terkait biaya perkara bahwa senyatanya yang mengajukan gugat awal adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dengan segala akibat hukumnya sehingga patut dinilai bahwa secara formil yang menghendaki secara hukum terjadinya perkara ini semulanya adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi beserta segala kepentingannya dan akibat hukumnya dan faktanya gugatan konvensi tersebut telah dinyatakan tidak dapat diterima sehingga dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal ini Penggugat Konvensi dinilai sebagai pihak yang kalah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam HIR (Herziene Inlandsch Reglement), Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

### DALAM KONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

### DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.263.000,00 (satu juta dua ratus enam puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Slawi, pada hari Selasa, tanggal 18 Maret 2025, oleh kami, Nani Pratiwi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Eldi Nasali, S.H., M.H., dan Andrik Dewantara, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 20 Maret 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, Lizza Amallia, S.H., M.H., Panitera Pengganti. Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Dr. Eldi Nasali, S.H., M.H.

Nani Pratiwi, S.H., M.H.

TTD

Andrik Dewantara, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Halaman 59 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Slw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lizza Amallia, S.H., M.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp.	30.000,00;
2. Materai .....	:	Rp.	10.000,00;
3. Redaksi .....	:	Rp.	10.000,00;
4.....B			
biaya Proses .....	:	Rp.	50.000,00;
5.....B	:	Rp.	100.000,00;
biaya Penggandaan Berkas.....			
6.....P	:	Rp.	60.000,00;
NBP .....			
7.....B	:	Rp.	126.000,00;
biaya Panggilan .....			
8.....P	:	Rp.	807.000,00;
emeriksaan setempat .....			
9. Biaya Sumpah .....	:	Rp.	70.000,00;
Jumlah	:	Rp.	1.263.000,00;

(satu juta dua ratus enam puluh tiga ribu rupiah)

### 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)