



PUTUSAN

Nomor 1 /Pdt.G/2024/PN Skh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. KELEMES DONI LOPIWUDHI, S.Sos**, Tempat/Tanggal Lahir : P Bradan/11 Januari 1981, Jenis Kelamin : Laki – laki, Agama : Katholik, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Perumahan Ambar Regency 3, Blok G1, Nomor 05, RT.004, RW.008, Desa Nagrak, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Kewarganegaraan : WNI, KTP : 327501110810015, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
- 2. YUDI SUSILA**, Tempat/Tanggal Lahir : Surakarta/17 Januari 1973, Jenis Kelamin : Laki – laki, Agama : Islam, Pekerjaan : PNS, Alamat : Karangbaru, RT.005/015, Desa Sanggrahan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Kewarganegaraan : WNI, KTP : 3372011701730003, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
- 3. DIAN AGUSTINA HABSARI, S.IP**, Tempat/Tanggal Lahir : Klaten/28 Agustus 1983, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Kristen, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Kwarasan, RT.003, RW.007, Desa Kwarasan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Kewarganegaraan : WNI, KTP : 3311096808830002, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
- 4. DODIK YULIANTO**, Tempat/Tanggal Lahir : Surakarta/22 Mei 1992, Jenis Kelamin : Laki – laki, Agama : Islam, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Cemani, RT.007/RW.013, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Kewarganegaraan : WNI, KTP : 3372052205920008, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV memberikan Kuasa **Bambang Tutuka, S.H.M.H., Sugiyono, S.H.M.H.**, Keduanya Advokat/Konsultan Hukum 'Bambang Tutuka, S.H.M.H. & Partners' yang beralamat di Jalan Gatot Subroto, Nomor 20, RT.01, RW.05, Gatak, Desa Madegondo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Desember 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 3 Januari 2024, Nomor : 04/S.K./2024 / PN Skh, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Hal 1 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I a w a n :

- 1. PT FARIS LAND SOLUTION**, Alamat : Dahulu beralamat di Jalan Pariwisata Baru, Tetebatu Selatan, Kecamatan Sikur, Lombok Timur, Nusa Tenggara Barat, Sekarang beralamat di Jalan Pasar Umum Suela, East Lombok Regency, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini Riska Indriani selaku Direktur PT.Faris Land Solutions memberikan Kuasa kepada **Ibnu Sahidin,S.H, dan Moh.Syukur Fahmi,S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat FAI yang beralamat di Jalan Sambijajar, Nomor 8, Kota Madiun berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo, tanggal 21 Februari 2024, Nomor 75/S.K./2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. SARTINI**, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Alamat : Kudu, RT.03,RW.01, Kelurahan Kudu, Kecamatan Baki, Sukoharjo, Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Joko Haryadi,S.H., Muh Taufik Darmawan, S.H.I**, Advokat yang berkantor di Jalan Brotojoyo, Nomor 25, Dawung Tengah 02/XIV, Serengan, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 22 Januari 2024, nomor 30/S.K./2024/PN Skh, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
- 3. BETTA TRIYANTO,S.H.MKn.**, Pekerjaan : Notaris, Beralamat di Jalan Jetis Raya, Desa Gentan, Kecamatan Baki, Sukoharjo, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
- 4. KEPALA KANTOR ATR/BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SUKOHARJO**, Beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 310, Sukoharjo, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Sularso,A.Ptnh,MM** (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa), **Sigit Cahya Kurniawan, S.H.** (Analisis Hukum Pertanahan), **Musthofa,S.P.M.H.** (Analisis Pertanahan), Ketiganya beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 310, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2024 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 18 Januari 2024, nomor 24/S.K./2024/PN Skh, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Hal 2 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 2 Januari 2024 dengan Nomor Register 1/Pdt.G/2024/PN Skh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I mempunyai usaha tanah kaplingan perumahan “BAKI RESIDENCE” yang terletak di Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah dengan SHM No. 1558 ± seluas 3447 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah atas nama SARTINI (Tergugat II);
2. Bahwa Para Penggugat membeli tanah kapling perumahan “BAKI RESIDENCE” yang terletak di Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah dari Tergugat I di kantor Notaris Turut Tergugat I;
3. Bahwa Para Penggugat telah membayar lunas tanah kapling tersebut kepada Tergugat I dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Penggugat I membayar lunas tanah kapling kode A-3 seluas ± 72 m<sup>2</sup> sebesar Rp. 87.400.000,- (delapan puluh juta empat ratus ribu rupiah) pada tanggal 23 Juni 2022;
  - b. Penggugat II membayar lunas tanah kapling kode B-3 seluas ± 72 m<sup>2</sup> sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 31 Januari 2023;
  - c. Penggugat III membayar lunas tanah kapling kode A-7 seluas ± 73 m<sup>2</sup> Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) pada tanggal 28 Maret 2022;
  - d. Penggugat IV membayar lunas tanah kapling kode B-4 seluas ± 72,6 m<sup>2</sup> Rp. 88.900.000,- (delapan puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) pada tanggal 31 Mei 2022;Jadi total pembayaran Para Penggugat sebesar Rp. 331.300.000,- (tiga ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah);
4. Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat, ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah membatalkan kesepakatan jual beli tanah tersebut. Padahal Tergugat II selaku pemilik tanah SHM No. 1558 juga mengetahui jika usaha tanah kapling perumahan “BAKI RESIDENCE” milik Tergugat I telah terjual semua, diantaranya dibeli oleh Para Penggugat;

Hal 3 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa setelah mengetahui adanya pembatalan tersebut, Para Penggugat menuntut pengembalian uang pembelian tanah kapling sebesar Rp. 331.300.000,- (tiga ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah) dengan mengirimkan somasi (teguran hukum) kepada Tergugat I, akan tetapi sampai dengan sekarang tidak dibayar;
6. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Para Penggugat menderita kerugian materiil sebesar Rp. 331.300.000,- (tiga ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah) dan nilai kemanfaatan dari uang pembelian tersebut sebesar 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah). Jadi total kerugian materiil sebesar Rp 411.300.000,- (empat ratus sebelas juta tiga ratus ribu rupiah);
7. Bahwa Para Penggugat juga menderita kerugian immateriil sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) karena Para Penggugat telah banyak mengorbankan dana, waktu, tenaga dan pikiran dengan harapan dapat memiliki tanah kapling tersebut;
8. Bahwa agar selama proses perkara a quo berjalan, Para Penggugat mohon kepada Turut Tergugat II tidak melakukan proses balik nama terhadap obyek sengketa kepada pihak lain sampai putusan perkara a quo sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*), hal ini sesuai dengan pasal 45 ayat 1 huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah "*Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi: e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan*";
9. Bahwa untuk menjamin agar obyek sengketa tidak dipindahtangankan, dialihkan dan atau diperjualbelikan maka Para Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang tidak bergerak terhadap tanah dengan SHM No. 1558 ± seluas 3447 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah atas nama SARTINI dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah utara : saluran dan jalan
  - Sebelah Timur : tanah
  - Sebelah selatan : jalan desa
  - Sebelah Barat : Parjimo
10. Bahwa untuk menjamin agar selama proses hukum berjalan obyek sengketa tidak dipindah-tangankan, dialihkan dan atau diperjualbelikan maka Para Penggugat mengajukan permohonan agar gugatan diputus dengan putusan serta merta (UVB).

Hal 4 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini mohon kepada Yth Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut ;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang tidak bergerak terhadap tanah dengan SHM No. 1558 + seluas 3447 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah atas nama SARTINI dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : saluran dan jalan
  - Sebelah Timur : tanah
  - Sebelah Selatan : jalan desa
  - Sebelah Barat : Parjimo
3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp 4.113.000.000,- (empat ratus sebelas juta tiga ratus ribu rupiah) kepada Para Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II tidak melakukan proses balikan sama terhadap obyek sengketa kepada pihak lain sampai putusan perkara a quo sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*);
7. Memerintahkan Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan a quo;
8. Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada upaya hukum dari pihak Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

### ***ex aequo et bono***

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan untuk Turut Tergugat I datang menghadap sendiri;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Hal 5 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menunjuk Emma Sri Setyowati, S.H.M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Sukoharjo sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II memberikan Jawaban sebagai berikut:

## JAWABAN TERGUGAT I :

### A. Dalam Eksepsi:

#### I. Eksepsi Surat Kuasa Para Penggugat Tidak Sah

1. Bahwa Para Penggugat di dalam surat kuasa khusus kepada Kuasa Hukumnya yang dibuat dan ditandatangani di Sukoharjo tanggal 27 Desember 2023 hanya tertulis: "Bertindak dan untuk atas nama pemberi kuasa dalam hal ini mewakili, mendampingi dan atau melakukan pembelaan hukum untuk mengajukan gugatan perdata terhadap FARISLAND, DKK yg beralamat di Jln. Pariwisata Baru, Tete Batu Selatan. Kec. Sikur Lombok Timur - NTB No. Kontak 083-807-132-456. Email: rudiandr86@gmail.com dan atau Pasar Umum Suela, kec. Suela, Lombok Timur - NTB. Pada Pengadilan Negeri Sukoharjo."
2. Bahwa di dalam surat kuasa Para Penggugat tidak memuat secara jelas dan rinci mengenai hal-hal yang dikuasakan dengan menyebutkan jenis gugatannya apakah gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, tidak mencantumkan secara rinci pihak-pihak yang berperkara atau yang dijadikan tergugat maupun turut tergugat. Bahkan dalam surat kuasa tersebut tidak dicantumkan nama Tergugat I secara jelas, melainkan hanya FARISLAND yang mana nama ini bukanlah nama dari pihak manapun di dalam surat gugatan Para Penggugat.
3. Bahwa penulisan FARISLAND saja tidak dapat menggambarkan identitas tergugat apakah dia *natuurlijk persoon* atau *recht persoon*. Apabila *recht persoon*, apa bentuk badan hukumnya juga tidak disebutkan. Semua itu tidak jelas di dalam surat kuasa Para Penggugat.

Hal 6 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



4. Bahwa penulisan sebagaimana surat kuasa Para Penggugat tanggal 27 Desember 2023 ini tentu tidak memenuhi kaidah pembuatan surat kuasa sebagaimana dimaksud dalam SEMA No. 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Kusus sehingga surat kuasa Para Penggugat tersebut tidak sah.

## **II. Eksepsi tentang *Obscuur Libel***

1. Bahwa Para Penggugat mengkualifisir gugatannya sebagai gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana tertulis dalam perihal gugatan.
2. Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya sama sekali tidak mencantumkan dasar hukum (*rechtsgrond*) yang berfungsi menjadi batu uji atas materi gugatannya sebagaimana lazimnya surat gugatan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa ketiadaan satu pun pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) sebagai dasar hukum yang berfungsi sebagai batu uji menyebabkan gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*). Hal ini sebagaimana dimaksud dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971 yang memiliki kaidah hukum: "*Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan (vide Pasal 8 RV), maka gugatan kabur.*"
4. Bahwa selain itu, Para Penggugat menarik 2 (dua) pihak sebagai tergugat. Penarikan 2 pihak sebagai Tergugat I dan Tergugat II didasarkan pada posita angka 4 gugatan Para Penggugat. Akan tetapi dalam petitumnya Para Penggugat hanya meminta Tergugat 1 yang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Gugatan demikian tentu tidak sempurna karena ketika ada pihak yang ditarik sebagai tergugat, maka konsekuensinya pihak tersebutlah yang harus dituntut dalam petitumnya. Hal ini menyebabkan gugatan Para Penggugat terdapat cacat sebagaimana kaidah dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.28 K/Sip/1973, tanggal 15 Nopember 1975 yang berbunyi "*Karena rechtsfeiten bertentangan dengan petitum, maka gugatan harus dinyatakan kabur dan karenanya harus ditolak.*"

Hal 7 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



5. Bahwa Para Penggugat mendalilkan luas tanah SHM No. 1558/Desa Kudu atas nama Sartini (Tergugat II) yakni seluas 3.447 m<sup>2</sup>. Luasan tanah ini tidak tepat dan dapat dibuktikan dari hasil pemeriksaan setempat (*dicente*) bahwa luas yang benar yaitu 3.477 m<sup>2</sup>. Perbedaan luasan tanah yang menjadi objek sengketa dengan fakta luas tanah sesungguhnya dapat menyebabkan gugatan tidak jelas atau kabur.
6. Bahwa dikarenakan gugatan Para Penggugat kabur, maka sudah seyakinya gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

### III. Eksepsi tentang Para Penggugat tidak memiliki *legal standing*

1. Bahwa Para Penggugat di dalam surat gugatannya tidak mencantumkan apa yang melandasi hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat 1 yang dapat menunjukkan adanya kapasitas hukum (*legitima standi in judicio*) Para Penggugat untuk mengajukan gugatan.
2. Bahwa apabila Para Penggugat merasa mempunyai hubungan hukum jual beli dengan Tergugat 1, maka semestinya Para Penggugat menguraikan atau setidaknya menyebutkan perjanjian tersebut dilakukan secara lisan atau tertulis, perjanjian dibuat antara siapa dengan siapa, kapan perjanjian dibuat, dan seterusnya. Namun kenyataannya dalam seluruh posita gugatan tidak dicantumkan sama sekali.
3. Bahwa ketiadaan landasan hubungan hukum tersebut menyebabkan Para Penggugat tidak memiliki *legal standing* atau kapasitas hukum. Sehingga dengan demikian gugatan ini sudah sewajarnya dinyatakan tidak dapat diterima.

### IV. Eksepsi *Error In Persona*:

1. Bahwa sejatinya antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah ada suatu hubungan hukum apapun, baik dalam bentuk perjanjian jual beli maupun yang lainnya. Adapun hubungan hukum yang berkaitan dengan usaha tanah kaplingan perumahan "BAKI RESIDENCE" sebenarnya terjadi antara Para Penggugat dengan Tuan Yog





a Widhisetya yang bertindak dalam kapasitasnya sebagai *natuurlijk persoon* dan bukan sebagai *recht persoon* yang mewakili Tergugat I.

2. Bahwa dengan demikian pihak yang semestinya ditarik sebagai tergugat dalam perkara ini bukan Tergugat I, melainkan Tuan Yoga Widhisetya yang secara hukum memiliki hubungan perikatan dengan Para Penggugat sebagaimana Perjanjian Kesepakatan Pembelian Tanah Kavling Baki Residence dengan Para Penggugat. Perjanjian dimaksud antara lain, Perjanjian Kesepakatan Pembelian Tanah Kavling Baki Residence tanggal 24 Desember 2021 antara Penggugat I dengan Tuan Yoga Widhisetya, Perjanjian Kesepakatan Pembelian Tanah Kavling Baki Residence tanggal 23 Juni 2023 antara Penggugat II dengan Tuan Yoga Widhisetya, Perjanjian Kesepakatan Pembelian Tanah Kavling Baki Residence tanggal 31 Mei 2022 antara Penggugat IV dengan Tuan Yoga Widhisetya. Dengan demikian gugatan Para Penggugat terdapat cacat salah menarik pihak atau *error in persona* yang oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Bahwa selain itu, pihak yang ditulis dan ditarik sebagai Tergugat I oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya adalah **PT. Faris Land Solution**, dahulu beralamat di Jl. Pariwisata Baru, Tetebatu Selatan, Kec. Sikur, Lombok Timur, Nusa Tenggara Barat. Sekarang beralamat di Jl. Pasar Umum Suela, East Lombok Regency, Nusa Tenggara Barat.
4. Bahwa keterangan nama pihak Tergugat I tersebut berbeda dengan nama asli dari Tergugat I sebagaimana termuat dalam Akta pendirian nomor: 31 tanggal 17 September 2019 yang dibuat di hadapan Ali Masadi, S.H., M.Kn., Notaris berkedudukan di Selong sebagaimana telah diubah dengan Akta nomor: 02 tanggal 13 Februari 2023 yang dibuat di hadapan Nesy Nofianti, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Lombok Timur dan terakhir diubah dengan Akta nomor: 04 tanggal 7 Juni 2023 yang dibuat di hadapan Farid Budiman, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Lombok Timur, khususnya mengenai nama dari badan hukum Tergugat I.
5. Bahwa nama badan hukum Tergugat I yang secara resmi termuat dalam akta pendirian beserta perubahannya maupun yang termuat d

Hal 9 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alam Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham) adalah **PT. Faris Land Solutions**, bukan **PT. Faris Land Solution**. Kesalahan penulisan nama tersebut sangat fatal karena berkaitan dengan nama para pihak di dalam gugatan yang merupakan syarat formil suatu gugatan.

6. Bahwa kesalahan dalam penulisan nama para pihak dalam surat gugatan tentu bukan merupakan *clerical error* sebagaimana kesalahan dalam surat gugatan posita 3 huruf a mengenai bilangan uang (terbilang rupiah). Karena nama para pihak sangat menentukan kesempurnaan atau kecacatan suatu gugatan.
7. Bahwa kesalahan penulisan nama pihak Tergugat I ditambah tidak ditariknya Tuan Yoga Widhisetya sebagai pihak tergugat menunjukkan gugatan Para Penggugat terdapat cacat *error in persona* dan Para Penggugat telah salah dalam menarik pihak sebagai tergugat sehingga berakibat gugatan tidak dapat diterima atau (*niet onvankelijk e verklaard*).

## B. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa terhadap posita 1, Tergugat I menolak karena apa yang didalilkan Para Penggugat tidak benar karena Tergugat I tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan Tergugat II sehubungan dengan tanah SHM Nomor 1558/Desa Kudu atas nama Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat I menolak posita 2 dan 3 karena tidak benar terjadi jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Meskipun, Para Penggugat tidak mencantumkan secara jelas mana dasar perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Namun dapat Tergugat I dipastikan bahwasanya tidak pernah terjadi hubungan hukum dalam bentuk perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat I menolak posita 4 Para Penggugat. Tergugat I tidak pernah melakukan perjanjian jual beli dengan Tergugat II dan tidak pernah pula Tergugat I membatalkan perjanjian tersebut. Selain itu Para Penggugat tidak jelas perjanjian mana yang dimaksud dan kapan terjadinya.
4. Bahwa terhadap posita 5, Tergugat I merasa tidak tepat apabila Para Penggugat meminta pengembalian uang sejumlah Rp331.300.000,00 (tiga

Hal 10 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah) karena Para Penggugat tidak menjelaskan duduk persoalannya sehingga sampai menuntut pengembalian dana.

5. Bahwa Tergugat I menolak posita angka 6 karena tidak jelas dasarnya. Apa yang menjadi dasar adanya nilai kemanfaatan dan mengapa nomin alnya bisa tiba-tiba ditentukan Rp80.000.000,00 sama sekali tidak jelas.
6. Bahwa terhadap kerugian immateriil yang didalilkan Para Penggugat pa da posita 7, maka dengan tegas Tergugat I menolaknya. Pengaturan kerugian immateriil sejatinya sudah ada batasan khusus sehingga tidak dap at setiap kerugian materiil selau dibarengi dengan tuntutan ganti rugi im materiil. Mahkamah Agung RI dalam putusan perkara Peninjauan Kemb ali No. 650/PK/Pdt/1994 memberikan batasan ganti rugi immateriil seba gai berikut *"Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja sepert i perkara Kematian, luka berat dan penghinaan"*.
7. Bahwa dasar hukum sebagaimana dikutip dalam posita 8 sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 103 huruf c.
8. Bahwa Tergugat I menolak posita 10 karena ada ketidakjelasan alasan d an konsekuensi yang dituntut oleh Para Penggugat.

Berdasarkan uraian fakta, norma, dan yurisprudensi dalam Jawaban Gugatan d i atas, Tergugat I memohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Nege ri Sukoharjo yang memeriksa dan mengadil perkara nomor 1/Pdt.G/2024/PN.Sk h ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I.
2. Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gu gatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat.

## Subsider:

Hal 11 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon Putusan yang seadil – adilnya.

## JAWABAN TERGUGAT II :

### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam posita 1, 2 dan 3 yang mendalilkan bahwa Tergugat 1 mempunyai usaha tanah kaplingan perumahan BAKI RESIDENCE tanah bersertifikat atas nama Tergugat 2, bahwa kepemilikan hak atas tanah sebagaimana pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, tanah tersebut adalah milik Tergugat 2 dan sampai hari ini Tergugat 2 tidak pernah mengalihkan atau menjual, melakukan transaksi jual beli kepada para Penggugat serta tidak pernah menerima pembayaran dari para Penggugat dan tidak kenal dengan para Penggugat.

Mengenai perbuatan hukum Tergugat 1 menjual tanah kapling kepada para Penggugat adalah bukan tanggungjawab Tergugat 2 oleh karena itu gugatan para Penggugat kepada Tergugat 2 adalah obscur libelle, tidak jelas, error in persona.

2. Bahwa dalam gugatan para Penggugat posita no. 1, 2 dan 3 yang menerangkan mengenai jual beli tanah antara para Penggugat dan Tergugat 1 di Kantor notaris (turut Tergugat 1) adalah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak dan tidak ada kaitan hukum dengan Tergugat 2, oleh karenanya gugatan para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat 2 adalah obscur libel, salah alamat dan tidak jelas.
3. Bahwa dengan posita no. 1, 2 dan 3 gugatan para Penggugat tersebut menjelekkan adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak antara Tergugat 1 dengan para Penggugat dan tidak ada kaitan hukum apapun dengan Tergugat 2, dengan demikian maka resiko dan tanggungjawab dalam perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh para Penggugat dan Tergugat 1 adalah bukan tanggungjawab Tergugat 2 sehingga gugatan para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat 2 adalah obscur libel, salah alamat dan tidak jelas.
4. Bahwa gugatan para Penggugat posita no. 4 yang mendalilkan telah terjadi pembatalan kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 tanpa persetujuan para Penggugat adalah dalil posita gugatan obscur libel, tidak jelas dan kabur karena Tergugat 2 tidak ada hubungan hukum dengan para Penggugat dan tidak ada keterkaitan sebagai pihak dalam jual beli tanah yang dilakukan antara Tergugat 1 dengan para Penggugat oleh karenanya gugatan para Penggugat yang ditujukan pada diri Tergugat 2 adalah obscur

Hal 12 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

liber, eror in person dan kabur.

5. Bahwa pembatalan perjanjian jual beli tanah antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 adalah merupakan ranah hukum kedua belah pihak dan tidak ada kaitan dengan para Penggugat sebab :

- Tergugat 2 tidak kenal dengan para Penggugat.
- Tergugat 2 tidak pernah menerima pembayaran apapun dari para Penggugat
- Tergugat 2 tidak pernah melakukan perjanjian apapun dengan para Penggugat

Dengan demikian gugatan para Penggugat yang ditujukan pada diri Tergugat 2 adalah obscur liber, eror in person dan kabur.

6. Bahwa gugatan para Penggugat posita no. 5 mengenai para Penggugat menuntut pengembalian uang tanah kapling kepada Tergugat 1, adalah bentuk tanggungjawab antara para Penggugat dengan Tergugat 1 dan bukan merupakan tanggungjawab Tergugat 2. Dengan demikian maka telah terjawab sebagaimana dalil gugatan posita no. 5 bahwa gugatan para Penggugat kepada Tergugat 2 adalah obscur liber, eror in person dan kabur.

7. Bahwa para Penggugat menderita kerugian materiil maupun immaterial sebagaimana dalil posita no. 6 dan no. 7 adalah telah terjawab dalam posita no. 5 tentang tuntutan pengembalian tanah kapling kepada Tergugat 1. Dengan demikian telah terjawab pula bahwa seharusnya gugatan para Penggugat diajukan kepada Tergugat 1 bukan pada Tergugat 2 maka dapat diartikan bahwa gugatan para Penggugat kepada Tergugat 2 adalah obscur liber, eror in person dan kabur.

8. Bahwa tentang posita no. 8, 9 dan 10 adalah bentuk gugatan para Penggugat yang salah kaprah dan salah alamat karena dalil dalam posita gugatan para Penggugat no. 1, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 telah menjawab tentang pertanggungjawaban yang harus dilakukan Tergugat 1 dengan para Penggugat sebagaimana dalil posita no. 5 secara tegas dan jelas para Penggugat menuntut pengembalian uang pembelian tanah kapling kepada Tergugat 1 dan bukan kepada Tergugat 2 dengan demikian gugatan para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat 2 adalah obscur liber, eror in person dan kabur.

Bahwa berdasarkan atas jawaban Eksepsi Tergugat 2 sebagaimana tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

Hal 13 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan dan menerima eksepsi Tergugat 2.

## JAWABAN TURUT TERGUGAT I :

1. Bahwa Turut Tergugat I mengenal para pihak yang ada dalam gugatan in i;
2. Bahwa pada hari selasa tanggal 21 Desember 2021 Tergugat I dan Tergugat II datang ke kantor Turut Tergugat I dan menandatangani Perjanjian Kerjasama Pengikatan Jual Beli tertanggal 21 Desember 2021. Pada saat itu Tergugat I diwakili oleh Yoga Widhisetya dan Tergugat II datang bersama dengan suaminya yang bernama SUNARDI,SE;
3. Bahwa memang benar apa yang disampaikan Para Penggugat pada poin 1,2, dan 3 dalam Posita gugatannya, yaitu:
  - a. Tergugat I mempunyai usaha tanah kaplingan perumahan “BAKI RESIDENCE” dengan SHM No. 1558 ± seluas 3447 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kudu, Kec. Baki, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah atas nama Sartini;
  - b. Ada sekitar 20 orang termasuk Para Penggugat membeli tanah kapling perumahan “BAKI RESIDENCE” yang terletak di Desa Kudu, Kec. Baki, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah dari Tergugat I di kantor Turut Tergugat I;
  - c. Para Penggugat telah membayar lunas tanah kapling perumahan “BAKI RESIDENCE” tersebut kepada Tergugat I yaitu:
    - 1) Penggugat I tanah kapling kode A-3 seluas ± 72 m<sup>2</sup> sebesar Rp. 87.400.000,-
    - 2) Penggugat II tanah kapling kode B-3 seluas ± 72 m<sup>2</sup> sebesar Rp. 70.000.000,-
    - 3) Penggugat III tanah kapling kode A-7 seluas ± 73 m<sup>2</sup> Rp. 85.000.000,-
    - 4) Penggugat IV tanah kapling kode B-4 seluas ± 72,6 m<sup>2</sup> Rp. 88.900.000,-
4. Bahwa memang benar apa yang disampaikan Para Penggugat pada poin 4 dalam Posita gugatannya, Pada tanggal 28 Oktober 2023 Tergugat I dan Tergugat II telah membatalkan perjanjian kerjasama pengikatan jual beli tanah tersebut di atas dan itu dilakukan tanpa pemberitahuan dan persetujuan para pembeli kapling perumahan “BAKI RESIDENCE” termasuk kepada Para Penggugat;
5. Bahwa Turut Tergugat I sudah berusaha membantu mendamaikan antara para pihak, tetapi tidak berhasil. Bahkan sekitar bulan Oktober 2023 Tur

Hal 14 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



ut Tergugat I juga membantu mendamaikan Para Penggugat dengan Tergugat II di rumah Tergugat II;

6. Bahwa pada tanggal 15 November 2023, Tergugat I dan Tergugat II membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa dengan diambalnya SHM No. 1558 ± seluas 3447 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kudu, Kec. Baki, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah atas nama Sartini oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka konsekuensi hukum yang timbul dengan pihak ketiga atau para pembeli kapling perumahan "BAKI RESIDENCE" menjadi tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II;

**JAWABAN TURUT TERGUGAT II :**

1. Bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Adapun mengenai semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya di persidangan.

Demikian jawaban Turut Tergugat II dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima jawaban Turut Tergugat II.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara .

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, serta Turut Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

**Bukti Surat Para Penggugat :**

1. Fotokopi Surat Teguran /Somasi tertanggal 20 November 2023 dari Bambang Tutuka, S.H.M.H. Kuasa Hukum Para Penggugat kepada PT Faris Land, Bukti P.1;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Teguran/Somasi II tertanggal 27 November 2023 dari Bambang Tutuka,S.H.M.H. Kuasa Hukum Para Penggugat kepada PT Faris Land, Bukti P.2;
3. Fotokopi Jawaban atas Teguran/Somasi, tertanggal 6 Desember 2023 dari PT.Faris Land kepada Advokat Bambang Tutuka,S.H.M.H. dan Rekan, Bukti P.3;
4. Fotokopi Rangkuman Data Pembelian Kavling Baki Residence, Bukti P.4;
5. Fotokopi KTP atas nama Kelemes Doni Lopiwudhi,S.Sos, Bukti P.5a;
6. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kesepakatan Pembelian Tanah Kavling Baki Residence Nomor 19, Bukti P.5b;
7. Fotokopi Kuitansi atas nama Yudi Susila untuk pembayaran Baki Residence, Bukti P.6a;
8. Fotokopi print out foto, Bukti P.6b;
9. Fotokopi KTP atas nama Yahya Qoimudin dan Fotokopi KTP atas nama Yoga Widhisetya dan Kuitansi atas nama Yudi Susila,S.H. guna pembayaran angsuran 1 Kavling Baki Residence, Bukti P.6c;
10. Fotokopi bukti transfer dari Yudi Susila kepada PT Faris Land Solutions, Bukti P.6d;
11. Fotokopi KTP atas nama Yudi Susila, Bukti P.6e;
12. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kesepakatan Pembelian Tanah Kavling Baki Residence, Nomor 21, Bukti P.6f;
13. Fotokopi KTP atas nama Dian Agustina Habsari,S.IP, Bukti 7a;
14. Fotokopi Kuitansi atas nama Dian Agustina guna pembayaran Kavling Baki Residence, Bukti 7b;
15. Fotokopi Perjanjian Pelunasan Jual Beli antara Yoga Widhisetya dengan Dian Agustina Habsari, Bukti 7c;
16. Fotokopi Surat Keterangan Domisili atas nama Dodik Yulianto tertanggal 18 Desember 2023 dan Fotokopi KTP atas nama Dodik Yulianto, Bukti 8a;
17. Fotokopi Kuitansi atas nama Didik Yulianto guna pembayaran lahan Kavling Baki Residence, Bukti 8b;
18. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kesepakatan Pembelian Tanah Kavling Baki Residence, Nomor 29, Bukti P.8c;
19. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1558, Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Bukti P.9;
20. Fotokopi Kuitansi pembayaran dari Kelemes Doni kepada Yahya Qoimudin (Faris) guna pembayaran kavling Baki Residence, Bukti P.10;

Hal 16 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi Kuitansi pembayaran dari Kelemes Doni Lopiwudhi kepada Yoga Widhisetya (Faris) guna pembayaran Pelunasan Kavling Baki Residence, Bukti P.11;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dileges, dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.1, P.2, P.4, P.5a, P.5b, P.6c, P.6d, P.6f, P.7a, P.7c, P.8a, P.8c, P.9, P.10, dan P.11 tidak ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil Jawabannya mengajukan bukti surat sebagai berikut :

## **Bukti Surat Tergugat I:**

1. Fotokopi Akta Pendirian PT. Faris Land Solutions, Nomor 31 tanggal 17 September 2019 yang dibuat di hadapan Ali Masadi, S.H.M.Kn, Notaris berkedudukan di Selong, Bukti T.I-1;
2. Fotokopi Akta Nomor 02 tanggal 13 Februari 2023 yang dibuat di hadapan Nesy Nofianti, S.H.M.Kn, Notaris di Kabupaten Lombok Timur, Bukti T.I-2;
3. Fotokopi Akta Nomor 04 tanggal 7 Juni 2023 yang dibuat di hadapan Farid Budiman, S.H.M.Kn, Notaris di Kabupaten Lombok Timur, Bukti T.I-3;
4. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor Ahu-0032433.Ah.01.02. Tahun 2023 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT.Faris Land Solutions beserta Lampiran, Bukti T.I-4;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dileges, dan sesuai dengan aslinya

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil Jawabannya mengajukan bukti surat sebagai berikut :

## **Bukti Surat Turut Tergugat I:**

1. Fotokopi Legalisasi Perjanjian Kerjasama Pengikatan Jual Beli antara Sartini dan Yoga Widhisetya tertanggal 21 Desember 2021, Bukti TT.I-1
2. Fotokopi E-KTP Sartini, Sunardi, dan Yoga Widhisetya, Bukti TT.I-2;
3. Fotokopi Lampiran sidik jari Perjanjian Kerjasama Pengikatan Jual Beli antara Sartini, Sunardi dan Yoga Widhisetya tertanggal 21 Desember 2021, Bukti TT.I-3;
4. Fotokopi E-KTP Wiwoho Subekti dan Didit Sulaksono, Bukti TT.I-4;
5. Print out foto, Bukti TT.I-5;

Hal 17 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Surat Kuasa dan Pernyataan Rudi Andrean, Direktur Faris Land Solution kepada Yoga Widhisetya, Bukti TT.I-6;
7. Fotokopi E-KTP Rudy Andrean, Bukti TT.I-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan Kebenaran Rekening Faris Land Solution, Bukti TT.I-8;
9. Fotokopi Surat Kuasa Yoga Widhisetya kepada Yahya Qoi'mudin, tertanggal 23 Desember 2021, Bukti TT.I-9;
10. Fotokopi Surat Perjanjian Kesepakatan Pembelian Tanah Kavling Baki Residence antara Yahya Qoi'mudin dan Kelemes Doni Lopiwodhi, S.Sos tertanggal 23 Desember 2021, Bukti TT.I-10;
11. Print out foto, Bukti TT.I-11;
12. Fotokopi Bukti transfer pembayaran Kelemes Doni Lopiwodhi, S.Sos antar rekening, dari BCA ke Bank NTB Syariah milik PT.Faris Land Solution, Bukti TT.I-12;
13. Fotokopi Kuitansi Pembayaran pelunasan Kelemes Doni Lopiwodhi, S.Sos kepada PT.Faris Land Solution, Bukti TT.I-13;
14. Fotokopi Surat Perjanjian Kesepakatan Pembelian Tanah Kavling Baki Residence antara Yoga Widhisetya dan Yudi Susila tertanggal 24 Desember 2021, Bukti TT.I-14;
15. Print out foto, Bukti TT.I-15;
16. Fotokopi Surat Perjanjian Kesepakatan Pembelian Tanah Kavling Baki Residence antara Yoga Widhisetya dan Dodik Yulianto tertanggal 31 Desember 2021, Bukti TT.I-16;
17. Print out foto, Bukti TT.I-17;
18. Fotokopi Tanda terima sertipikat 1558/Kudu yang diambil Sartini dan Yoga Widhisetya, Bukti TT.I-18;
19. Fotokopi Surat Perjanjian Pembatalan Jual Beli oleh Sartini dan dan Yoga Widhisetya, Bukti TT.I-19;
20. Foto dari WhatsApp, Bukti TT.I-20;
21. Fotokopi Surat Pernyataan Sartini dan Yoga Widhisetya atas konsekuensi dengan para Pembeli Kavling dan pihak ketiga, Bukti TT.I-21;

Hal 18 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotokopi Rangkuman data Pembeli Baki Residence yang memuat data Pembeli, tanggal perjanjian, pembayaran/pelunasan, dan harga, Bukti TT.I-22;
23. Fotokopi E-KTP Kelemes Doni Lopiudhi, S.Sos, Bukti TT.I-23;
24. Fotokopi E-KTP Dian Agustina Habsari, S.IP, Bukti TT.I-24;
25. Fotokopi Lampiran sidik jari perjanjian kesepakatan pembelian tanah kavling Baki Residence antara Yoga Widhisetya dan Dodik Yulianto, Bukti TT.I-25;
26. Fotokopi Lampiran sidik jari perjanjian kesepakatan pembelian tanah kavling Baki Residence antara Yahya Qo'imudin dan Kelemes Doni Lopiudhi, S.Sos, Bukti TT.I-26;
27. Fotokopi Lampiran sidik jari perjanjian kesepakatan pembelian tanah kavling Baki Residence antara Yoga Widhisetya dan Yudi Susila, Bukti TT.I-27;
28. Fotokopi Perjanjian pelunasan jual beli kavling Baki Residence antara Yoga Widhisetya dan Dian Agustina Habsari, S.IP, tertanggal 20 Mei 2022, Bukti TT.I-28;
29. Fotokopi E-KTP Yahya Qo'imudin, Bukti TT.I-29;
30. Fotokopi E-KTP Dodik Yulianto, Bukti TT.I-30;
31. Fotokopi E-KTP Yudi Susila, Bukti TT.I-31;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dileges, dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.I-2, TT.I-4, TT.I-5, TT.I-6, TT.I-7, TT.I-12, TT.I-13, TT.I-15, TT.I-17, TT.I-19, TT.I-20, TT.I-24, TT.I-29, TT.I-30, TT.I-31 tidak ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

### **Saksi Yahya Qo'imudin**

- Bahwa Saksi mengetahui adanya proyek Perumahan Baki Residence di Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo karena Saksi sebagai *marketing freelance* di proyek tersebut;
- Bahwa pemilik tanah tersebut sebelum dipakai proyek Perumahan Baki Residence adalah Sartini lalu dibeli Baki Residence;

Hal 19 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pengembang Perumahan tersebut PT. Faris Land, sebagai Owner adalah Rudi Andrean yang memberikan Kuasa kepada Yoga Widhisetya;
- Bahwa Yoga Widhisetya adalah partner bisnis Rudi Andrean dan ada hubungan kekeluargaan yaitu sebagai kakak ipar Rudi Andrean;
- Bahwa Saksi pernah bertemu Rudi Andrean untuk membahas proyek Perumahan Baki Residence yaitu Saksi ke Lombok karena ada proyek yang bermasalah dan ada permintaan juga dari beberapa customer untuk menemui Rudi Andrean;
- Bahwa seingat Saksi, Rudi Andrean pernah sekali ke kantor Notaris yang bernama Betta Triyanto terkait dengan Perumahan Baki Residence;
- Bahwa para Penggugat merupakan para pembeli tanah kavling Perumahan Baki Residence yang telah lunas melakukan pembayaran;
- Bahwa uang pembayaran ditransfer ke rekening PT. Faris Land;
- Bahwa Saksi mengetahui dari customer mengenai pembatalan jual beli tanah antara Sartini dengan PT. Faris Land, dan setelah ada pembatalan tersebut uang Pembeli kavling para Penggugat belum dikembalikan;
- Bahwa setahu Saksi, tanah milik Sartini dibeli PT. Faris Land melalui Perjanjian Jual Beli namun Saksi tidak mengetahui isi perjanjian tersebut dan setahu Saksi sertifikat tanah atas nama Sartini;
- Bahwa saat perjanjian tersebut Saksi ada dalam ruangan dan ikut menjadi Saksi namun dibeli tanah tersebut tidak dengan cash tapi dengan tempo pembayaran;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang menjadi dasar penjualan tanah dari PT. Faris Land kepada Para Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Sartini karena dimintai tolong oleh Sartini menjualkan tanah kavling;
- Bahwa mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap proyek Perumahan Baki Residence, Saksi tidak mengetahui yang ada cuma site plan saja berupa gambar pemetaan kavling;
- Bahwa Saksi mengenal Yudi Susila, Dian Agustina Habsari, S.IP, dan Dodi Yulianto yaitu sebagai customer PT. Faris Land, dan untuk Dian Agustina Habsari, S.IP selain customer juga isteri dari Notaris Beta;
- Bahwa untuk penawaran terhadap para customer tersebut tidak hanya Saksi sebagai marketing, namun juga ada marketing yang lain;
- Bahwa dalam menawarkan tanah tersebut, secara langsung Saksi tidak pernah meminta izin Sartini, namun ada surat kuasa Saksi untuk melakukan hal tersebut;

Hal 20 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam menawarkan tanah tersebut, Saksi menggunakan site plan yaitu satu bidang tanah itu dipecah-pecah, lalu masing-masing bidang ada ukurannya, ada keterangannya lokasinya disini, terus Saksi tawarkan ini ada kapling, kalau tertarik nanti bisa langsung dijelaskan di Notaris untuk membantu menerangkan masalah legalitasnya;
- Bahwa Saksi menjelaskan kepada Para Pembeli bahwa tanah tersebut milik PT.Faris Land karena adanya perjanjian jual beli tadi namun sebenarnya Saksi tidak memahami betul isi perjanjian tersebut;
- Bahwa Saksi pernah dikasih tahu kalau perjanjian jual beli antara Sartini dan PT.Faris Land dibatalkan dan sertifikat diambil oleh Sartini selaku Pemilik tanah;
- Bahwa dalam perjanjian jual beli tanah antara Sartini dan PT.Faris Land, sebagai Penjual adalah Sartini sedangkan sebagai Pembeli adalah PT.Faris Land yang waktu itu dikuasakan kepada Yoga Widi Setya;
- Bahwa Saksi juga pernah menandatangani perjanjian jual beli kavling yang mana Saksi bertindak sebagai Kuasa dari PT.Faris Land, seingat Saksi untuk customer yang bernama Yudi, untuk selain itu Saksi sudah tidak ingat lagi;
- Bahwa Saksi menandatangani perjanjian tersebut karena Saksi yang masih baru untuk pekerjaan ini diberi tahu teman agar Saksi tanda tangan saja yang penting sudah ada surat kuasanya, namun setelah dapat sekitar empat atau lima orang, Saksi baru diberi tahu Notaris kalau Saksi sebenarnya tidak berhak untuk tanda tangan karena yang berhak adalah Pemilik perusahaan;
- Bahwa meskipun Saksi tanda tangan dalam perjanjian, namun pembayaran tetap ke rekening PT.Faris Land, setelah itu Saksi dikirim bukti transfer;
- Bahwa Saksi mendapatkan fee dari PT.Faris Land atas pekerjaan sebagai marketing freelance;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa alasan pembatalan perjanjian jual beli antara Sartini dengan PT.Faris Land;
- Bahwa atas petunjuk dari Notaris, Saksi menyampaikan kepada para Pembeli bahwa nanti untuk dokumen akan diselesaikan sekitar dua sampai dua setengah tahun;
- Bahwa PT.Faris Land ada di Lombok dan di Sukoharjo hanya pengembangan proyek saja;
- Bahwa untuk PT.Faris Land sendiri ada 27 (dua puluh tujuh) kavling dan sebagian besar telah terbeli hanya sisa dua atau tiga kavling saja dan men

Hal 21 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



galami masalah yang sama seperti ini yaitu legalitas macet dan peggara pan lahan tidak berlanjut;

- Bahwa Rudi Andrean pernah cerita kalau ada uang yang digelapkan oleh karyawannya sekitar sembilan ratus juta Rupiah dan sampai saat ini belum ada solusi karena Rudi Andrean sulit diajak komunikasi karena tidak mau datang ke Sukoharjo dan berada di Lombok, selain itu juga hanya menjajikan saja akan bertanggung jawab;
- Bahwa Rudi Andrean pernah menyampaikan akan bertanggung jawab namun penyelesaiannya pelan – pelan;
- Bahwa untuk pastinya siapa Direktur dari PT.Faris Land, Saksi tidak tahu;
- Bahwa untuk kondisi tanah kavling tersebut sekarang sudah tanah urug namun belum dikavling – kavling, juga belum ada gerbang Baki Residence;
- Bahwa rata- rata Pembeli kavling sudah membayar seratus persen;
- Bahwa waktu itu tanah kavling dijual dengan harga murah yaitu sekitar tujuh puluh juta rupiah untuk tanah seluas tujuh puluh sampai delapan puluh meter persegi karena harga pasaran sekitar dua juta sampai dua setengah juta per meter;

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**

### **I. DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa yang dimaksud Eksepsi dalam konteks Hukum Acara Perdata bermakna tangkisan, bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat/ formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban, yang mana dari Jawaban yang diajukan Para Tergugat tersebut

Hal 22 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum mengenai Eksepsi dan untuk selanjutnya terhadap eksepsi tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan satu persatu sebagai berikut :

## Eksepsi Tergugat I :

### I. Eksepsi Surat Kuasa Para Penggugat Tidak Sah

- Bahwa Para Penggugat di dalam surat kuasa khusus kepada Kuasa Hukumnya yang dibuat dan ditandatangani di Sukoharjo tanggal 27 Desember 2023 hanya tertulis: "Bertindak dan untuk atas nama pemberi kuasa dalam hal ini mewakili, mendampingi dan atau melakukan pembelaan hukum untuk mengajukan gugatan perdata terhadap FARISLAND, DKK yg beralamat di Jln. Pariwisata Baru, Tetebatu Selatan. Kec. Sikur Lombok Timur - NTB No. Kontak 083-807-132-456. Email: rudiandr86@gmail.com dan atau Pasar Umum Suela, kec. Suela, Lombok Timur - NTB. Pada Pengadilan Negeri Sukoharjo."
- Bahwa di dalam surat kuasa Para Penggugat tidak memuat secara jelas dan rinci mengenai hal-hal yang dikuasakan dengan menyebutkan jenis gugatannya apakah gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, tidak mencantumkan secara rinci pihak-pihak yang berperkara atau yang dijadikan tergugat maupun turut tergugat. Bahkan dalam surat kuasa tersebut tidak dicantumkan nama Tergugat I secara jelas, melainkan hanya FARISLAND yang mana nama ini bukanlah nama dari pihak manapun di dalam surat gugatan Para Penggugat.
- Bahwa penulisan FARISLAND saja tidak dapat menggambarkan entitas tergugat apakah dia natuurlijk persoon atau recht persoon. Apabila *recht persoon*, apa bentuk badan hukumnya juga tidak disebutkan. Semua itu tidak jelas di dalam surat kuasa Para Penggugat.
- Bahwa penulisan sebagaimana surat kuasa Para Penggugat tanggal 27 Desember 2023 ini tentu tidak memenuhi kaidah pembuatan surat kuasa sebagaimana dimaksud dalam SEMA No. 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Kusus sehingga surat kuasa Para Penggugat tersebut tidak sah.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah mencermati surat kuasa dimaksud, bahwa memang benar di dalam surat kuasa tertulis nama gugatan ditujukan kepada Farisland,dkk, namun telah tertulis alamat lengkap dari Farisland dan Kuasa tersebut diberikan oleh Kelemes Doni Lopiwudhi,S.Sos, Yudi Susila, Dian

Hal 23 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustina Habsari, S.IP, dan Dodik Yulianto yang mana nama – nama tersebut adalah memang benar nama – nama Para Penggugat sebagaimana dalam gugatan perbuatan melawan hukum tertanggal 28 Desember 2023 dan dalam gugatan telah disebut detail Para Tergugat yang salah satunya sebagai Tergugat I adalah PT.Faris Land Solution yang beralamat di Jalan Pariwisata Baru, Tetebatu Selatan, Kecamatan Sikur, Lombok Timur, Nusa Tenggara Barat, sekarang beralamat di Jalan Pasar Umum Suela, East Lombok Regency, Nusa Tenggara Barat yang mana alamat ini juga tertulis sama dengan alamat yang ada dalam Surat Kuasa;

Menimbang, bahwa penyebutan dkk dalam Surat Kuasa tersebut juga telah mengacu pada gugatan yaitu bahwa gugatan tersebut ditujukan kepada lebih dari satu orang karena Pemberi Kuasa dengan Para Penggugat dalam gugatan ini adalah orang yang sama sehingga dkk yang dimaksud dalam Surat Kuasa adalah Para Tergugat/Turut Tergugat sebagaimana dimaksud dalam gugatan, selain itu dalam Surat Kuasa juga telah disebut bahwa Kuasa diberikan untuk membela dan mempertahankan hak – hak Pemberi Kuasa oleh karenanya gugatan perbuatan melawan hukum termasuk di dalamnya, selain itu secara nyata Tergugat I juga telah hadir di persidangan sehingga memang benar yang dimaksud Para Penggugat adalah PT.Faris Land Solution sebagaimana dalam gugatan atau Farisland sebagaimana dalam Surat Kuasa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka Surat Kuasa Para Penggugat adalah Surat Kuasa yang sah, oleh karenanya eksepsi ini haruslah ditolak;

## II. Eksepsi tentang *Obscuur Libel*

- Bahwa Para Penggugat mengkualifisir gugatannya sebagai gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana tertulis dalam perihal gugatan.
- Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya sama sekali tidak menca ntumkan dasar hukum (*rechtsgrond*) yang berfungsi menjadi batu uji atas materi gugatannya sebagaimana lazimnya surat gugatan perbuatan melaw an hukum.
- Bahwa ketiadaan satu pun pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) sebagai dasar hukum yang berfungsi sebagai batu uji men yebabkan gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*). Hal ini sebagaima na dimaksud dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1149 K/Si

Hal 24 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

p/1970 tanggal 17 April 1971 yang memiliki kaidah hukum: "*Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan (vide Pasal 8 RV), maka gugatan kabur.*"

- Bahwa selain itu, Para Penggugat menarik 2 (dua) pihak sebagai tergugat. Penarikan 2 pihak sebagai Tergugat I dan Tergugat II didasari posita angka 4 gugatan Para Penggugat. Akan tetapi dalam petitumnya Para Penggugat hanya meminta Tergugat 1 yang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Gugatan demikian tentu tidak sempurna karena ketika ada pihak yang ditarik sebagai tergugat, maka konsekuensinya pihak tersebutlah yang harus dituntut dalam petitumnya. Hal ini menyebabkan gugatan Para Penggugat terdapat cacat sebagaimana kaidah dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.28 K/Sip/1973, tanggal 15 Nopember 1975 yang berbunyi "*Karena rechtsfeiten bertentangan dengan petitum, maka gugatan harus dinyatakan kabur dan karenanya harus ditolak.*"
- Bahwa Para Penggugat mendalilkan luas tanah SHM No. 1558/Desa Kudat atas nama Sartini (Tergugat II) yakni seluas 3.447 m<sup>2</sup>. Luasan tanah ini tidak tepat dan dapat dibuktikan dari hasil pemeriksaan setempat (*dicente*) bahwa luas yang benar yaitu 3.477 m<sup>2</sup>. Perbedaan luasan tanah yang menjadi objek sengketa dengan fakta luas tanah sesungguhnya dapat menyebabkan gugatan tidak jelas atau kabur.
- Bahwa dikarenakan gugatan Para Penggugat kabur, maka sudah selayaknya gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah mencermati dalil gugatan Para Penggugat, telah diuraikan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sehingga mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Para Penggugat yaitu adanya pembatalan jual beli tanah kavling oleh Para Tergugat yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat karena sampai saat ini uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat tidak dikembalikan;

Menimbang, bahwa dengan demikian posita gugatan telah mendasarkan pada suatu kejadian yang menurut Para Penggugat terdapat perbuatan melawan hukum di dalamnya sehingga gugatan tidak kabur, oleh karenanya eksepsi ini harus ditolak pula;

Hal 25 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



**III. Eksepsi tentang Para Penggugat tidak memiliki *legal standing***

- Bahwa Para Penggugat di dalam surat gugatannya tidak mencantumkan apa yang melandasi hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat 1 yang dapat menunjukkan adanya kapasitas hukum (*legitima st andi in judicio*) Para Penggugat untuk mengajukan gugatan.
- Bahwa apabila Para Penggugat merasa mempunyai hubungan hukum jual beli dengan Tergugat 1, maka semestinya Para Penggugat menguraikan atau setidaknya menyebutkan perjanjian tersebut dilakukan secara lisan atau tertulis, perjanjian dibuat antara siapa dengan siapa, kapan perjanjian dibuat, dan seterusnya. Namun kenyataannya dalam seluruh posita gugatan tidak dicantumkan sama sekali.
- Bahwa ketiadaan landasan hubungan hukum tersebut menyebabkan Para Penggugat tidak memiliki *legal standing* atau kapasitas hukum. Sehingga dengan demikian gugatan ini sudah sewajarnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah mencermati dalil gugatan, telah jelas diuraikan adanya jual beli tanah kavling antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang mana Para Penggugat telah membayar lunas atas pembelian tanah tersebut namun Para Penggugat sampai sekarang tidak mendapatkan hak atas tanah tersebut karena jual beli telah dibatalkan sedangkan uang juga tidak dikembalikan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian dari dalil gugatan telah dapat dipahami hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I sehingga Para Penggugat memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan, adapun mengenai kebenaran dalil tersebut haruslah dipertimbangkan dalam pokok perkara oleh karenanya eksepsi ini patut dan layak untuk ditolak;

**IV. Eksepsi *Error In Persona*:**

- Bahwa sejatinya antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah ada suatu hubungan hukum apapun, baik dalam bentuk perikatan jual beli maupun yang lainnya. Adapun hubungan hukum yang berkaitan dengan usaha tanah kaplingan perumahan "BAKI RESIDENCE" sebenarnya terjadi antara Para Penggugat dengan Tuan Yoga Widhisetya yang bertindak



ak dalam kapasitasnya sebagai *natuurlijk persoon* dan bukan sebagai *recht persoon* yang mewakili Tergugat I.

- Bahwa dengan demikian pihak yang semestinya ditarik sebagai tergugat dalam perkara ini bukan Tergugat I, melainkan Tuan Yoga Widhisetya yang secara hukum memiliki hubungan perikatan dengan Para Penggugat sebagaimana Perjanjian Kesepakatan Pembelian Tanah Kavling Baki Residence dengan Para Penggugat. Perjanjian dimaksud antara lain, Perjanjian Kesepakatan Pembelian Tanah Kavling Baki Residence tanggal 24 Desember 2021 antara Penggugat I dengan Tuan Yoga Widhisetya, Perjanjian Kesepakatan Pembelian Tanah Kavling Baki Residence tanggal 23 Juni 2023 antara Penggugat II dengan Tuan Yoga Widhisetya, Perjanjian Kesepakatan Pembelian Tanah Kavling Baki Residence tanggal 31 Mei 2022 antara Penggugat IV dengan Tuan Yoga Widhisetya. Dengan demikian gugatan Para Penggugat terdapat cacat salah menarik pihak atau *error in persona* yang oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- Bahwa selain itu, pihak yang ditulis dan ditarik sebagai Tergugat I oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya adalah **PT. Faris Land Solution**, dahulu beralamat di Jl. Pariwisata Baru, Tetebatu Selatan, Kec. Sikur, Lombok Timur, Nusa Tenggara Barat. Sekarang beralamat di Jl. Pasar Umum Suela, East Lombok Regency, Nusa Tenggara Barat.
- Bahwa keterangan nama pihak Tergugat I tersebut berbeda dengan nama asli dari Tergugat I sebagaimana termuat dalam Akta pendirian nomor: 31 tanggal 17 September 2019 yang dibuat di hadapan Ali Masadi, S.H., M.Kn., Notaris berkedudukan di Selong sebagaimana telah diubah dengan Akta nomor: 02 tanggal 13 Februari 2023 yang dibuat di hadapan Nesy Nofianti, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Lombok Timur dan terakhir diubah dengan Akta nomor: 04 tanggal 7 Juni 2023 yang dibuat di hadapan Farid Budiman, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Lombok Timur, khususnya mengenai nama dari badan hukum Tergugat I.
- Bahwa nama badan hukum Tergugat I yang secara resmi termuat dalam akta pendirian beserta perubahannya maupun yang termuat dalam Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham) adalah **PT. Faris Land Solutions**, bukan **PT. Faris Land Solution**. Kesalahan penulisan nama tersebut sangat fatal karena berkait

Hal 27 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tan dengan nama para pihak di dalam gugatan yang merupakan syarat formil suatu gugatan.

- Bahwa kesalahan dalam penulisan nama para pihak dalam surat gugatan tentu bukan merupakan *clerical error* sebagaimana kesalahan dalam surat gugatan posita 3 huruf a mengenai bilangan uang (terbilang rupiah). Karena nama para pihak sangat menentukan kesempurnaan atau kecakatan suatu gugatan.
- Bahwa kesalahan penulisan nama pihak Tergugat I ditambah tidak ditariknya Tuan Yoga Widhisetya sebagai pihak tergugat menunjukkan gugatan Para Penggugat terdapat cacat *error in persona* dan Para Penggugat telah salah dalam menarik pihak sebagai tergugat sehingga berakibat gugatan tidak dapat diterima atau (*niet onvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa apakah antara Para Penggugat dengan Tergugat I ada hubungan hukum atau tidak merupakan hal yang harus dipertimbangkan dalam pokok perkara sehingga bukan merupakan materi eksepsi, begitu pula mengenai perlu ditariknya Tuan Yoga Widhisetya sebagai pihak Tergugat, hal tersebut juga perlu pembuktian lebih lanjut yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, kemudian mengenai penulisan nama Tergugat I yang salah yaitu yang seharusnya adalah PT. Faris Land Solutions, bukan PT. Faris Land Solution juga harus mempertimbangkan bukti – bukti yang diajukan para pihak untuk memastikan apakah PT. Faris Land Solution dengan PT. Faris Land Solutions adalah sama sehingga harus dipertimbangkan pula dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa namun demikian pada kenyataannya Tergugat I sebagaimana dimaksud Para Penggugat yaitu PT. Faris Land Solution hadir di persidangan dan Para Penggugat tidak mempermasalahkan hal tersebut artinya bahwa yang dimaksud Para Penggugat adalah memang benar PT. Faris Land Solution sebagaimana dimaksud dalam gugatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak pula;

## Eksepsi Tergugat II :

- Bahwa gugatan Para Penggugat dalam posita 1, 2 dan 3 yang mendalilkan bahwa Tergugat 1 mempunyai usaha tanah kaplingan perumahan BAKI RESIDENCE tanah bersertifikat atas nama Tergugat 2, bahwa kepemilikan hak at

Hal 28 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

as tanah sebagaimana pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, tanah tersebut adalah milik Tergugat 2 dan sampai hari ini Tergugat 2 tidak pernah mengalihkan atau menjual, melakukan transaksi jual beli kepada para Penggugat serta tidak pernah menerima pembayaran dari para Penggugat dan tidak kenal dengan para Penggugat.

- Mengenai perbuatan hukum Tergugat 1 menjual tanah kapling kepada para Penggugat adalah bukan tanggungjawab Tergugat 2 oleh karena itu gugatan para Penggugat kepada Tergugat 2 adalah obscur libelle, tidak jelas, eror in persona.
- Bahwa dalam gugatan para Penggugat posita no. 1, 2 dan 3 yang menerangkan mengenai jual beli tanah antara para Penggugat dan Tergugat 1 di Kantor notaris (turut Tergugat 1) adalah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak dan tidak ada kaitan hukum dengan Tergugat 2, oleh karenanya gugatan para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat 2 adalah obscur libel, salah alamat dan tidak jelas.
- Bahwa dengan posita no. 1, 2 dan 3 gugatan para Penggugat tersebut menjustifikasi adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak antara Tergugat 1 dengan para Penggugat dan tidak ada kaitan hukum apapun dengan Tergugat 2, dengan demikian maka resiko dan tanggungjawab dalam perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh para Penggugat dan Tergugat 1 adalah bukan tanggungjawab Tergugat 2 sehingga gugatan para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat 2 adalah obscur libel, salah alamat dan tidak jelas.
- Bahwa gugatan para Penggugat posita no. 4 yang mendalilkan telah terjadi pembatalan kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 tanpa persetujuan para Penggugat adalah dalil posita gugatan obscur libel, tidak jelas dan kabur karena Tergugat 2 tidak ada hubungan hukum dengan para Penggugat dan tidak ada keterkaitan sebagai pihak dalam jual beli tanah yang dilakukan antara Tergugat 1 dengan para Penggugat oleh karenanya gugatan para Penggugat yang ditujukan pada diri Tergugat 2 adalah obscur libel, eror in person dan kabur.
- Bahwa pembatalan perjanjian jual beli tanah antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 adalah merupakan ranah hukum kedua belah pihak dan tidak ada kaitan dengan para Penggugat sebab :
  - Tergugat 2 tidak kenal dengan para Penggugat.
  - Tergugat 2 tidak pernah menerima pembayaran apapun dari para Pen

Hal 29 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



gugat

- Tergugat 2 tidak pernah melakukan perjanjian apapun dengan para Penggugat
- Dengan demikian gugatan para Penggugat yang ditujukan pada diri Tergugat 2 adalah obscur liber, eror in person dan kabur.
- Bahwa gugatan para Penggugat posita no. 5 mengenai para Penggugat menuntut pengembalian uang tanah kapling kepada Tergugat 1, adalah bentuk tanggungjawab antara para Penggugat dengan Tergugat 1 dan bukan merupakan tanggungjawab Tergugat 2. Dengan demikian maka telah terjawab sebagaimana dalil gugatan posita no. 5 bahwa gugatan para Penggugat kepada Tergugat 2 adalah obscur liber, eror in person dan kabur.
- Bahwa para Penggugat menderita kerugian materiil maupun immaterial sebagaimana dalil posita no. 6 dan no. 7 adalah telah terjawab dalam posita no. 5 tentang tuntutan pengembalian tanah kapling kepada Tergugat 1. Dengan demikian telah terjawab pula bahwa seharusnya gugatan para Penggugat diajukan kepada Tergugat 1 bukan pada Tergugat 2 maka dapat diartikan bahwa gugatan para Penggugat kepada Tergugat 2 adalah obscur liber, eror in person dan kabur.
- Bahwa tentang posita no. 8, 9 dan 10 adalah bentuk gugatan para Penggugat yang salah kaprah dan salah alamat karena dalil dalam posita gugatan para Penggugat no. 1, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 telah menjawab tentang pertanggungjawaban yang harus dilakukan Tergugat 1 dengan para Penggugat sebagaimana dalil posita no. 5 secara tegas dan jelas para Penggugat menuntut pengembalian uang pembelian tanah kapling kepada Tergugat 1 dan bukan kepada Tergugat 2 dengan demikian gugatan para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat 2 adalah obscur liber, eror in person dan kabur.

Menimbang, bahwa mencermati dalil eksepsi Tergugat II Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut pada pokoknya menguraikan tentang kaburnya dalil gugatan Para Penggugat karena permasalahan yang terjadi adalah antara Para Penggugat dengan Tergugat I bukan dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat telah terurai bahwa usaha kaplingan tanah adalah usaha Tergugat I sedangkan tanah sebagaimana dimaksud adalah tanah bersertipikat atas nama Tergugat II yang mana Para Penggugat telah membeli tanah kaplingan tersebut dari Tergugat I dan menurut Para Penggugat, telah terjadi pembatalan kesepakatan jual beli tanah tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan demikian telah jelas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan oleh Para Penggugat apa yang menjadi alasan Para Penggugat mendudukan Tergugat II dalam gugatan ini, sehingga tidak ada kekaburan dalam gugatan adapun mengenai kebenaran dalil gugatan tersebut haruslah dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai keberatan Tergugat II dalam persidangan yaitu mengenai alamat Turut Tergugat I, apakah alamat Turut Tergugat I tersebut alamat dalam kapasitasnya sebagai Notaris atau sebagai pribadi karena Penggugat III dengan Turut Tergugat I ini adalah suami isteri yang alamat keduanya berbeda, sehingga tidak ada kejelasan mengenai kedudukan Turut Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan tersebut, Majelis Hakim berpendapat adalah hak Para Penggugat untuk menentukan siapa yang akan digugat beserta kedudukannya namun dalam dalil gugatan Para Penggugat telah diuraikan secara jelas apa peran dari Turut Tergugat I yaitu sebagai Notaris dalam jual beli kavling tanah Baki Residence, dan di persidangan Turut Tergugat I hadir mengikuti persidangan serta tidak ada keberatan dari Para Penggugat atas kehadirannya, dengan demikian Keberatan Tergugat II mengenai alamat Turut Tergugat I yang berbeda dengan alamat Penggugat III karena merupakan suami isteri, adalah tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II haruslah ditolak seluruhnya;

## II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan Tergugat I mempunyai usaha tanah kaplingan perumahan "BAKI RESIDENCE" yang terletak di Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah dengan SHM Nomor 1558 ± seluas 3447 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah atas nama SARTINI (Tergugat II), kemudian Para Penggugat membeli tanah kavling perumahan tersebut dari Tergugat I di kantor Notaris Turut Tergugat I, lalu Para Penggugat

Hal 31 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah membayar lunas tanah kavling tersebut kepada Tergugat I dengan rincian sebagai berikut:

- Penggugat I membayar lunas tanah kavling kode A-3 seluas  $\pm 72 \text{ m}^2$  sebesar Rp87.400.000,00 (delapan puluh juta empat ratus ribu rupiah) pada tanggal 23 Juni 2022;
- Penggugat II membayar lunas tanah kavling kode B-3 seluas  $\pm 72 \text{ m}^2$  sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 31 Januari 2023;
- Penggugat III membayar lunas tanah kavling kode A-7 seluas  $\pm 73 \text{ m}^2$  Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) pada tanggal 28 Maret 2022;
- Penggugat IV membayar lunas tanah kavling kode B-4 seluas  $\pm 72,6 \text{ m}^2$  Rp88.900.000,00 (delapan puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah) pada tanggal 31 Mei 2022;

Jadi total pembayaran Para Penggugat sebesar Rp331.300.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat juga mendalilkan bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat, ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah membatalkan kesepakatan jual beli tanah tersebut, padahal Tergugat II selaku pemilik tanah SHM Nomor 1558 juga mengetahui jika usaha tanah kavling perumahan "BAKI RESIDENCE" milik Tergugat I telah terjual semua, diantaranya dibeli oleh Para Penggugat, kemudian setelah mengetahui adanya pembatalan tersebut, Para Penggugat menuntut pengembalian uang pembelian tanah kavling sebesar Rp331.300.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah) dengan mengirimkan somasi (teguran hukum) kepada Tergugat I, akan tetapi sampai dengan sekarang tidak dibayar, dan atas perbuatan Tergugat I, Para Penggugat menderita kerugian materiil sebesar Rp331.300.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah) dan nilai kemanfaatan dari uang pembelian tersebut sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) sehingga total kerugian materiil sebesar Rp411.300.000,00 (empat ratus sebelas juta tiga ratus ribu rupiah), selain itu Para Penggugat juga menderita kerugian immateriil sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) karena Para Penggugat telah banyak mengorbankan dana, waktu, tenaga dan pikiran dengan harapan dapat memiliki tanah kavling tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I menyangkal yang pada pokoknya Tergugat I tidak pernah melakukan hubungan hukum berupa jual beli dengan Tergugat II sehubungan dengan tanah SHM Nomor 1558/Desa

Hal 32 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kudu atas nama Tergugat II dan tidak benar terjadi jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I, selain itu juga tidak pernah pula Tergugat I membatalkan perjanjian tersebut karena Tergugat I tidak mengetahui perjanjian mana yang dimaksud sehingga tidak tepat apabila Para Penggugat meminta pengembalian uang sejumlah Rp331.300.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah) karena Para Penggugat tidak menjelaskan duduk persoalannya sehingga sampai menuntut pengembalian dana begitu pula terhadap nilai kemanfaatan dan mengapa nominalnya bisa tiba-tiba ditentukan Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta Rupiah) sama sekali tidak jelas, dan terhadap kerugian immateriil yang didalilkan Para Penggugat, maka dengan tegas Tergugat I menolaknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II menyampaikan Jawaban dalam eksepsi yang telah Majelis Hakim pertimbangkan di atas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I memberikan Jawaban yang pada pokoknya membenarkan dalil gugatan Para Penggugat, sedangkan Turut Tergugat II menyampaikan Jawaban bahwa semua dalil gugatan Penggugat mohon dibuktikan kebenarannya di persidangan;

Menimbang bahwa oleh karena ada dalil gugatan Para Penggugat yang disangkal oleh Tergugat I, maka berdasarkan Pasal 163 HIR, Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P.1 sampai dengan P.11 dan satu orang Saksi, sedangkan Tergugat I untuk memperkuat dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I-4, dan untuk Turut Tergugat I yang dalam hal ini membenarkan dalil gugatan Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.I-1 sampai dengan TT.I-31;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh para pihak sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk bukti surat fotokopi yang tidak ditunjukkan bukti aslinya, akan tetap dipertimbangkan sepanjang didukung dan memiliki relevansi dengan bukti yang lain;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian di atas bahwa awal mula permasalahan terjadi karena Para Penggugat telah membeli tanah kavling dari Tergugat I di perumahan "BAKI RESIDENCE" yang terletak di Desa Kudu, Kec

Hal 33 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah dengan SHM Nomor 1558 ± seluas 3447 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah atas nama SARTINI (Tergugat II), sehingga perlu dipertimbangkan terlebih dahulu bukti yang berkaitan dengan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa bukti Para Penggugat P.5 b yang sama juga dengan bukti Turut Tergugat I TT.I-10 adalah Salinan Perjanjian Tanah Kavling Baki Residence di hadapan Notaris (Turut Tergugat II) pada tanggal 23 Desember 2021 berupa perjanjian antara Yahya Qo'imudin selaku pihak pertama dan Kelemes Doni Lopiwudhi, S.Sos selaku pihak kedua melakukan perjanjian penjualan tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua berupa pecahan tanah SHM Nomor 1558/Kudu yang terletak di Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, tanah seluas ± 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dengan kode A-3 dengan harga sebesar Rp87.400.000,00 (delapan puluh tujuh juta empat ratus ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Salinan akta tersebut disebutkan bahwa Pemilik SHM a.n Sartini (Tergugat II) memberikan persetujuan kepada Yoga Widhisetya untuk melakukan proses pemasaran, pengurukan, pengikatan, jual beli terhadap rencana pecahan kavling dari tanah yang dibeli Yoga Widhisetya dari Sartini;

Menimbang, terkait dengan nama Yoga Widhisetya tertuang dalam bukti Turut Tergugat I TT.I-6 yaitu surat kuasa dan pernyataan dari Rudi Andrean yang memberikan kuasa khusus kepada Yoga Widhisetya untuk melakukan proses pengembangan, penjualan, dan pengelolaan terhadap Perumahan Baki Residence baik kavling maupun pesan bangun dan dalam surat kuasa tersebut tertulis pekerjaan Rudi Andrean adalah Direktur Utama dengan kop surat adalah Faris Land Solution;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti surat Tergugat I T.I-1 terungkap bahwa dalam Akta Notaris tanggal 17 September 2019 tentang Pendirian PT.Faris Land Solutions tertulis nama Rudi Andrean sebagai Pendiri/ yang mendirikan perusahaan tersebut, selanjutnya bukti Tergugat I T.I-2 menguraikan adanya Akta Notaris tanggal 13 Februari 2023 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT.Faris Land Solutions yang isinya adalah penghentian Rudi Andrean sebagai Direktur Utama PT. Faris

Hal 34 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Land Solutions karena adanya penjualan seluruh saham Perusahaan tersebut kepada Riska Indriani;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum di atas terdapat fakta bahwa Rudi Andrean adalah Direktur Utama PT.Faris Land Solutions yang telah bertindak atas nama Perusahaan tersebut untuk selanjutnya memberikan Kuasa kepada Yoga Widhisetya untuk melakukan proses pengembangan, penjualan, dan pengelolaan terhadap Perumahan Baki Residence baik kavling maupun pesan bangun dengan nama dan melihat keterkaitan antara bukti surat tersebut bahwa PT.Faris Land Solutions dengan PT.Faris Land Solution adalah Perusahaan yang sama sebagai Direktur Utama adalah Rudi Andrean;

Menimbang, bahwa Saksi Yahya Qo'imudin juga menerangkan bahwa Pengembangan Perumahan tersebut PT. Faris Land, sebagai Owner adalah Rudi Andrean yang memberikan Kuasa kepada Yoga Widhisetya, yang merupakan partner bisnis Rudi Andrean dan ada hubungan kekeluargaan yaitu sebagai kakak ipar Rudi Andrean;

Menimbang, bahwa oleh karenanya perbuatan hukum Perusahaan adalah melekat menjadi tanggung jawab PT karena Rudi Andrean bertindak atas nama Perusahaan yang pada tahun terjadinya perjanjian yaitu 2021, ia adalah Direktur Utama Perusahaan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan hubungan hukum antara Yoga Widhisetya dengan Yahya Qo'imudin yaitu dengan mempertimbangkan bukti TT.I-9 yaitu berupa Surat Kuasa Khusus dari Yoga Widhisetya kepada Yahya Qo'imudin untuk menyatakan baik bertindak sendiri – sendiri maupun bersama – sama dalam proses pembelian, pembayaran, pendampingan, penandatanganan perjanjian kesepakatan pembelian tanah kavling, pelekatan sidik jari sesuai dengan perjanjian Kerjasama pengikatan jual beli yang telah dilakukan pada tanggal 21 Desember 2021, pembelian tanah dengan SHM Nomor 1558, Kelurahan Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo;

Menimbang, bahwa Yahya Qo'imudin dimaksud telah menjadi Saksi Para Penggugat di persidangan dan membenarkan adanya pemberian kuasa dari Yoga Widhisetya kepadanya dan membenarkan pula adanya perjanjian jual beli tanah kavling Baki Residence namun lupa tepatnya saat itu Saksi melakukan perjanjian dengan customer yang atas nama siapa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Rudi Andrean, Yoga Widhisetya, Yahya

Hal 35 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Qo'imudin semua bertindak mewakili PT.Faris Land Solution atau PT.Faris Lan Solutions yaitu Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagai tindak lanjut dari jual beli tanah kavling Baki Residence antara Penggugat I dengan Tergugat I, maka Penggugat I telah melakukan pembayaran pembelian kavling tanah tersebut kepada Tergugat I dengan bukti pembayaran sebagaimana bukti Para Penggugat P.10 dan P.11 yang juga digunakan sebagai bukti Turut Tergugat I yaitu bukti TT.I-12 dan TT.I-13;

Menimbang, bahwa bukti Para Penggugat P.6f yang isinya mengatur tentang hal yang sama namun berbeda subjeknya dengan bukti Turut Tergugat I TT.I-14, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti TT.I-14 karena bukti tersebut telah dicocokkan sesuai asli;

Menimbang, bahwa bukti Turut Tergugat I TT.I-14 adalah Salinan Perjanjian Tanah Kavling Baki Residence di hadapan Notaris (Turut Tergugat II) pada tanggal 24 Desember 2021 berupa perjanjian antara Yoga Widhisetya selaku pihak pertama dan Yudi Susila selaku pihak kedua melakukan perjanjian penjualan tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua berupa pecahan tanah SHM Nomor 1558/Kudu yang terletak di Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, tanah seluas  $\pm$  72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dengan kode B-3 dengan harga sebesar Rp70.00.000,00 (tujuh puluh juta Rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagai tindak lanjut dari jual beli tanah kavling Baki Residence antara Penggugat II dengan Tergugat I, maka Penggugat II telah melakukan pembayaran pembelian tanah kavling tersebut kepada Tergugat I dengan bukti pembayaran sebagaimana bukti Para Penggugat P.6a, P.6c, dan P.6d;

Menimbang, bahwa kemudian bukti Para Penggugat P.7c yang sama juga dengan bukti Turut Tergugat I TT.I-28 adalah Salinan Perjanjian Tanah Kavling Baki Residence di hadapan Notaris (Turut Tergugat II) pada tanggal 20 Mei 2022 berupa perjanjian antara Yoga Widhisetya selaku pihak pertama dan Dian Agustina Habsari, SIP selaku pihak kedua melakukan perjanjian penjualan tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua berupa pecahan tanah SHM Nomor 1558/Kudu yang terletak di Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, tanah seluas  $\pm$  73 M2 (tujuh puluh tiga meter persegi) dengan kode A-7 dengan harga sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta Rupiah);

Hal 36 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagai tindak lanjut dari jual beli tanah kavling Baki Residence antara Penggugat III dengan Tergugat I, maka Penggugat III telah melakukan pembayaran pembelian tanah kavling tersebut kepada Tergugat I dengan bukti pembayaran sebagaimana bukti Para Penggugat P.7a;

Menimbang, bahwa kemudian bukti Para Penggugat P.8c yang sama juga dengan bukti Turut Tergugat I TT.I-16 adalah Salinan Perjanjian Tanah Kavling Baki Residence di hadapan Notaris (Turut Tergugat II) pada tanggal 31 Desember 2021 berupa perjanjian antara Yoga Widhisetya selaku pihak pertama dan Dodik Yulianto selaku pihak kedua melakukan perjanjian penjualan tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua berupa pecahan tanah SHM Nomor 1558/Kudu yang terletak di Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, tanah seluas  $\pm 72,6$  M2 (tujuh puluh dua koma enam meter persegi) dengan kode B-4 dengan harga sebesar Rp88.900.000,00 (delapan puluh delapan juta sembilan ratus ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagai tindak lanjut dari jual beli tanah kavling Baki Residence antara Penggugat IV dengan Tergugat I, maka Penggugat IV telah melakukan pembayaran pembelian tanah kavling tersebut kepada Tergugat I dengan bukti pembayaran sebagaimana bukti Para Penggugat P.8b;

Menimbang, bahwa bukti Para Penggugat P.4 yang juga diajukan Turut Tergugat I sebagai bukti TT.I-22 pada pokoknya menerangkan rangkuman pembayaran pelunasan pembayaran tanah kavling Baki Residence oleh Para Penggugat dan para Pembeli lainnya yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan tertulis Para Penggugat telah lunas melakukan pembayaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas terdapat fakta bahwa Para Penggugat telah membeli tanah kavling Baki Residence kepada Tergugat I dan telah membayar dengan lunas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pembatalan jual beli tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalil gugatan;

Menimbang, bahwa terkait pembatalan dimaksud, telah diajukan bukti surat Turut Tergugat I TT.I-19 yaitu Perjanjian Pembatalan Jual Beli antara Sartini selaku pihak Pertama dan Yoga Widhisetya selaku Pihak Kedua yang pada pokoknya menerangkan bahwa pembayaran jual beli lahan dari pihak kedua kepada pihak pertama dihentikan secara sukarela berdasarkan

Hal 37 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan para pihak dan pihak pertama berhak mencari dan membuat kesepakatan dengan pihak ketiga selaku developer atau pengembang property lain yang akan mengambil alih proyek Baki Residence, selanjutnya disebutkan pula bahwa pihak kedua bertanggung jawab penuh atas semua dampak yang timbul dari pemasaran lahan dalam bentuk tanah kavling yang dikelola penuh oleh pihak kedua termasuk pengembalian uang para customer kavling;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti Para Penggugat P.1 dan P.2 menunjukkan bahwa Para Penggugat telah memberikan somasi kepada Tergugat I minta pengembalian uang Para Penggugat total sebesar Rp331.300.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu Rupiah) karena adanya pembatalan perjanjian jual beli tanah dan atas somasi tersebut Tergugat I telah menjawab sebagaimana tertuang dalam bukti P.3 yang pada pokoknya Tergugat I mengakui adanya pembatalan perjanjian dimaksud dan berjanji akan mengembalikan semua dana customer;

Menimbang, bahwa dengan demikian memang telah ada pembatalan jual beli tanah kavling Baki Residence yang mana pembatalan ini dilakukan secara sepihak oleh Tergugat I tanpa melibatkan Para Penggugat sebagai Pembeli;

Menimbang, bahwa terkait tentang Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan Para Penggugat, diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata yang mendasarkan dari adanya perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain serta adanya hubungan kausalitas antara perbuatan tersebut dengan kerugian yang diderita;

Menimbang, bahwa menurut M.Yahya Harahap, Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 BW lahir akibat perbuatan orang yang melanggar hukum / *onrechtmatige* / *unlawfull* dimana Perbuatan Melawan Hukum ini berupa :

- Bisa dalam bentuk pelanggaran pidana / *factum delictum*;
- Bisa dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata;
- Dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian pertimbangan hukum di atas, Tergugat I bersama dengan Tergugat II telah melakukan pembatalan perjanjian jual beli kavling Baki Residence karena adanya kendala pemenuhan isi perjanjian oleh Tergugat I kepada Tergugat II;

Hal 38 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Saksi Yahya Qo'imudin di persidangan juga menerangkan kalau Tergugat I telah mengalami masalah keuangan karena adanya uang yang digelapkan oleh karyawan Tergugat I sehingga tidak dapat melanjutkan proses jual beli kavling Baki Residence tersebut;

Menimbang, bahwa pembatalan perjanjian yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II yang berakibat pada perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan hal tersebut dilakukan secara sepihak oleh Tergugat I merupakan suatu perbuatan melanggar hukum karena menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

Menimbang, bahwa kerugian dimaksud adalah tidak kembalinya uang Para Penggugat yang telah dibayarkan lunas kepada Tergugat I dengan rincian sebagai berikut :

- Penggugat I membayar lunas sebesar Rp87.400.000,00 (delapan puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah);
- Penggugat II membayar lunas sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Penggugat III membayar lunas Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);
- Penggugat IV membayar lunas Rp88.900.000,00 (delapan puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian telah ada hubungan kausalitas antara Perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Tergugat I dengan kerugian yang diderita Para Penggugat tersebut, oleh karenanya Tergugat I haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, adapun terhadap Tergugat II Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Tergugat II dengan Tergugat I terdapat hubungan hukum dalam perjanjian tersendiri yang terpisah selain itu juga hubungan langsung yang terjadi adalah antara Para Penggugat dengan Tergugat I termasuk pentransferan uang juga kepada rekening Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan angka 3 patut dan layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat I harus mengganti kerugian yang diderita oleh Para Penggugat yaitu dengan mengembalikan uang Para Penggugat yang telah dibayarkan ke rekening Tergugat I dengan rincian :

- Penggugat I membayar lunas sebesar Rp87.400.000,00 (delapan puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah);

Hal 39 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat II membayar lunas sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Penggugat III membayar lunas Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);
- Penggugat IV membayar lunas Rp88.900.000,00 (delapan puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah);

Dengan total jumlah pembayaran Rp331.300.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap nilai kemanfaatan dari uang pembelian tersebut sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat tidak mengajukan bukti yang mendukung penghitungan kerugian tersebut begitu pula terhadap kerugian immaterial yang dimohonkan oleh Para Penggugat senilai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) juga tidak ada bukti yang dapat dijadikan acuan untuk mengabulkan hal tersebut oleh karenanya terhadap petitum keempat dikabulkan namun sejumlah Rp331.300.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu Rupiah) sedangkan terhadap petitum kelima haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terkait tentang tanah kavling Baki Residence yang awalnya dibeli oleh Para Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti yang diajukan Turut Tergugat I TT.I-1 yaitu perjanjian Kerjasama pengikatan jual beli anatra Sartini sebagai pihak pertama dengan Yoga Widhisetya sebagai pihak kedua yang pada pokoknya menerangkan bahwa pihak pertama melakukan kerjasama jual beli tanah sebagaimana dalam SHM Nomor 1558/Kudu yang terletak di Desa/Kelurahan Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo atas sebidang tanah seluas  $\pm$  3.447M2, kepada pihak kedua dengan harga Rp3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta Rupiah) dengan pembayaran secara bertahap/diangsor sebagaimana tertuang dalam perjanjian tersebut dengan jangka waktu tertentu;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian tersebut tertulis pula apabila sampai batas waktu tertanggal 16 Maret 2023 pihak kedua belum melunasi maka akan dilakukan musyawarah untuk mufakat pada kedua belah pihak, hasil musyawarah akan menjadi kesepakatan yang dilekatkan dengan perjanjian ini;

Menimbang, bahwa pada kenyataannya terjadi kendala dalam pelunasan dari Tergugat I kepada Tergugat II sehingga dibuat perjanjian sebagaimana bukti surat Turut Tergugat I TT.I-19 yaitu Perjanjian Pembatalan Jual Beli antara

Hal 40 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sartini selaku pihak Pertama dan Yoga Widhisetya selaku Pihak Kedua yang pada pokoknya menerangkan bahwa pembayaran jual beli lahan dari pihak kedua kepada pihak pertama dihentikan secara sukarela berdasarkan kesepakatan para pihak dan pihak pertama berhak mencari dan membuat kesepakatan dengan pihak ketiga selaku developer atau pengembang property lain yang akan mengambil alih proyek Baki Residence, selanjutnya disebutkan pula bahwa pihak kedua bertanggung jawab penuh atas semua dampak yang timbul dari pemasaran lahan dalam bentuk tanah kavling yang dikelola penuh oleh pihak kedua termasuk pengembalian uang para customer kavling;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah yang telah dibeli Para Penggugat menjadi satu perjanjian tersendiri antara Tergugat I dengan Tergugat II yang mana Tergugat I telah gagal memenuhi isi perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat II dan telah dilakukan pembatalan terhadap perjanjian tersebut, sehingga tidak ada lagi hak atas tanah Para Penggugat terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap petitum gugatan Para Penggugat nomor 2 dan nomor 6 yaitu agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang tidak bergerak terhadap tanah dengan SHM Nomor 1558 ± seluas 3447 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah atas nama Sartini dan memerintahkan kepada Turut Tergugat II tidak melakukan proses balik nama terhadap obyek sengketa kepada pihak lain sampai putusan perkara a quo sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*) adalah petitum yang tidak berdasar dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 7 yaitu memerintahkan Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan a quo, Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah menjadi kewajiban para pihak yang berperkara untuk tunduk dan patuh terhadap suatu Putusan sehingga terhadap hal tersebut tidak perlu dinyatakan dalam amar Putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yaitu agar Putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada upaya hukum dari pihak Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), Majelis Hakim berpendapat memperhatikan keseluruhan an syarat dan ketentuan yang mengatur tuntutan tersebut yaitu Pasal 180 ayat (1) HIR termasuk pedoman sebagaimana dimuat dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001, dihubungkan dengan pokok permasalahan perkara a quo, ternyata tidak dapat dibuktikan adanya urgensi dan atau ke

Hal 41 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pentingan khusus yang bersifat mendesak dan penting untuk dapat dikabulkannya tuntutan tersebut, maka petitum ke delapan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas bahwa tidak semua gugatan Penggugat dikabulkan sehingga Majelis Hakim mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian maka Para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya dan oleh karena Tergugat I yang telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka Tergugat I yang harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

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

### I. DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp331.300.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu Rupiah) kepada Para Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp517.500,00 (lima ratus tujuh belas ribu lima ratus Rupiah);
5. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukoharjo, pada hari Senin, tanggal 8 Juli 2024, oleh kami, Candra Nurendra Adiyana, S.H.Kn.M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Wahyu Kusumaningrum, S.H.M.Hum. dan Asropi, S.H.M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 10 Juli 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Budi Suroso, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan

Hal 42 dari 42 Hal Putusan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Skh



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

telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Wahyu Kusumaningrum, S.H.M.Hum.Candra Nurendra Adiyana, S.H.Kn.M.Hum.

ttd

Asropi, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Budi Suroso, S.H.

**Rincian Biaya Perkara :**

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Pemberkasan	:	Rp	90.000,00;
3. Panggilan	:	Rp	327.000,00;
4. PNBP	:	Rp	50.000,00;
5. Materai	:	Rp	10.000,00;
6. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	517.500,00;

( lima ratus tujuh belas ribu lima ratus Rupiah)