



**PUTUSAN**

**Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Juwita Ariyani**, NIK : 1671064401830008 Umur 40 tahun,  
Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jalan Perum Pemda. KM.7. B.6. No.7. Rt.54. Rw.10. Kelurahan Talang Kelapa. Kecamatan Alang – Alng Lebar. Kota Palembang;

Dalam hal ini diwakili kuasanya H. Yusmaheri, SH., Dimas Yuda Pranata, SH., dan Dendi Galih Rakasiwi, SH., Advokat dan Pengacara serta Penasehat Hukum Berkantor di Jalan. Kolonel Sulaiman Amin Komplek. Griya Bhakti Sriwijaya. Blok. F No. 18. Rt 39. Rw 07. Kelurahan Karya Baru. Kecamatan Alang-alang Lebar Palembang, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal, 06 Oktober 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Kelas I A Khusus Register Nomor 1763/SK2023/PN.PLG tertanggal 11 Oktober 2023, selanjutnya disebut **PENGGUGAT** ;

**LAWAN**

1. **Idrus**, beralamat di Jalan Teuku Umar No. 07 RT.41 RW.14 Kelurahan. 30 Ilir Kecamatan. Ilir Barat.II Kota Palembang.

Dalam hal ini diwakili kuasanya Iswadi Mandai, S.H., M.H., Rendi Gusriansyah, S.H dan Sanjaya Putra, S.H., SH., Advokat pada Kantor Hukum dan Konsultan Iswardi Mandai, S.H., M.H., & Partner yang beralamat di Perumahan Griya Lebak Murni

*Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok J No.04 Rt.107 Rw. 009 Kel. Sako Kec. Sako Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 2301/PDT.G/X/2023 tertanggal, 23 Oktober 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus Register Nomor 1842/SK2023/PN.PLG tertanggal 25 Oktober 2023 selanjutnya disebut **Tergugat I** ;

2. **Notaris Eddy Rosman. SH**, beralamat di Jalan Letjen Harun Sohar. Tanjung Api – Api. Ruko Citra Permata No.3 RT.42 RW.10 Kelurahan. Kebun Bunga Kecamatan. Sukarami Kota Palembang. selanjutnya disebut **Tergugat II** ;

3. **Advokat Sutiyono, SH., M.Hum., MM.**, Beralamat di Jalan Jendral Sudirman No.3260 RT.26 RW.09 Kelurahan. 20 Ilir Kecamatan Ilir Timur I Kota Palembang, selanjutnya disebut **Tergugat III** ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 12 Oktober 2023 dalam Register Nomor 230/Pdt.G/2023/PN.Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### **GUGATAN PENGGUGAT:**

Adapun mengenai Duduk Persoalannya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Memiliki Satu Unit Rumah dengan beralaskan Dua Surat Sertifikat Hak Milik sesuai dengan Nomor SHM :  
A. Juwita Ariyani, sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 2392, Tertanggal 30 – 07 – 1997 dan Surat Ukur Nomor : 2003 / 1997, tertanggal 15 April 1997, dengan Luas. 90. M2.

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Juwita Ariyani, sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 2393, Tertanggal 30 – 07 – 1997 dan Surat Ukur Nomor : 2004 / 1997, tertanggal 155 April 1997, dengan Luas. 90 M2.

2. Bahwa kesemua tanah Penggugat tersebut adalah seluas 180 M2;
3. Bahwa Ke 2 (Dua) bidang tanah tersebut didirikan Bangunan 2 (Dua) Lantai Permanen.
4. Bahwa Nilai ke 2 (Dua) tanah dan Bangunan 2 (Dua) Lantai tersebut Pada Tahun 2014 kalau di nilai dengan Uang bernilai Rp.2.500.000.000,- (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah).
5. Bahwa Nilai ke 2 (Dua) tanah dan Bangunan 2 (Dua) Lantai tersebut pada Tahun 2023 sekarang bernilai Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah).
6. Bahwa kedua bidang tanah tersebut oleh Penggugat pada tahun 2014 sampai dengan saat ini tahun 2023 dihuni oleh Penggugat.
7. Bahwa sekitar Awal Bulan Desember 2015 Penggugat menerima kuasa secara lisan dari Tergugat I, untuk mengurus Pajak Jual – Beli atas 4 (Empat) bidang tanah yaitu:
  1. SHM Nomor: 5747 / Kelurahan 20 Ilir:
  2. SHM Nomor: 2390 / Kelurahan 20 ilir
  3. SHM Nomor: 1106 / Kelurahan 20 Ilir
  4. SHM Nomor: 2389 / Kelurahan 20 Ilir
8. Bahwa sekitar awal bulan Desember 2015 itu juga Penggugat telah menerima uang dari Tergugat.I sebesar Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah). Untuk kepengurusan Pajak Jual (PPH), dan Pajak Beli (BPHTB) ke 4 (Empat) bidang tanah sesuai dengan :
  1. SHM Nomor : 5747 / Kelurahan 20 Ilir :
  2. SHM Nomor : 2390 / Kelurahan 20 ilir
  3. SHM Nomor : 1106 / Kelurahan 20 Ilir
  4. SHM Nomor : 2389 / Kelurahan 20 Ilir
9. Bahwa dikarenakan ada permintaan dari Tergugat.I kepada Penggugat agar Penggugat dapat menegosiasikan untuk pembayaran Pajak Jual dan Beli, untuk ke 4 (empat) Sertipikat di Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang.
10. Bahwa sesuai dengan yang di Kuasakan oleh Tergugat.I kepada Penggugat, maka Penggugat melaksanakan Pembayaran PAJAK

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BELI setelah dikecilkan melalui negosiasi oleh Penggugat atas permintaan dari Tergugat.I, maka Penggugat membayarkan **PAJAK BELI (PPHTB)** kepada Dinas Pendapatan dan Pajak Kota Palembang, dengan rincian sebagai berikut :

- SHM Nomor : 5747 / Kelurahan 20 Ilir No P. No.1.: 167105000802330070, Rp. 20.500.00 (dua puluh juta lima ratus ribu rupiah)
- SHM Nomor : 2390 / Kelurahan 20 ilir No P. No.2. : 167105000802330080, Rp. 4.500.00 (Empat juta lima ratus ribu rupiah)
- SHM Nomor : 1106 / Kelurahan 20 Ilir : No P. No.3. : 167105000802301760, Rp. 19..500.00 (Sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah)
- SHM Nomor : 2389 / Kelurahan 20 Ilir No P. No.4. : 167105000802301280, Rp. 13.000.000 (Tiga belas juta rupiah)

**Total Keseluruhan : Rp.57.500.000,- (Lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);**

11. Bahwa sesuai dengan yang di Kuasakan oleh Tergugat.I kepada Penggugat, maka Penggugat mencoba untuk melaksanakan Pembayaran **PAJAK JUAL** setelah dikecilkan melalui negosiasi oleh Penggugat atas permintaan dari Tergugat.I, maka Penggugat belum bisa membayarkan **PAJAK JUAL** (PPH) kepada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang, dengan rincian sebagai berikut :

- SHM Nomor : 5747 / Kelurahan 20 Ilir No P. No.1.: 167105000802330070, Rp. 23.500.00 (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah)
- SHM Nomor : 2390 / Kelurahan 20 ilir No P. No.2. : 167105000802330080, Rp. 7.500.00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah)
- SHM Nomor : 1106 / Kelurahan 20 Ilir : No P. No.3. : 167105000802301760, Rp. 22.500.00 (dua puluh dua juta limaratus ribu rupiah)
- SHM Nomor : 2389 / Kelurahan 20 Ilir No P. No.4. : 167105000802301280, Rp. 16.000.000 (enam belas juta rupiah);

*Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg*

**Disclaimer**

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



**Total Keseluruhan : Rp.69.500.000 (enam puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah).**

**Namun Pembayaran Pajak Jual tersebut belum bisa diterima oleh Dinas Pendapatan Pajak Kota Palembang.**

12. Bahwa ternyata setelah diketahui oleh Penggugat pada tahun 2023 ini Pajak Jual sebesar : Rp.69.500.000 (enam puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) sudah di bayarkan oleh Tergugat.I sendiri dengan memakai perincian dari hasil negoisasi seperti yang dimintakan oleh Tergugat.I ke Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang melalui Penggugat dan setelah negoisasi pengecilan Pajak nya disepakati oleh Penggugat dengan Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang.
13. Bahwa di karenakan sesuai permintaan dari Tergugat. I. kepada Penggugat agar Perhitungan Pajak Beli yang di mintakan oleh Tergugat I. untuk di bayarkan oleh Penggugat ke Pendapatan dan Pajak Kota Palembang. sudah hampir kurang lebih 2 (Dua bulan) lebih belum dapat di terima oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang, yang mana menurut Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang masih menunggu sampai mencukupi Target jumlah yang bisa di terima seluruhnya sekota Palembang, baru setoran Pajak Tergugat I, yang di bayarkan melalui Penggugat dapat di bayarkan.
14. Bahwa Letak ke 4 (Empat) sertipikat yang di urus oleh Penggugat atas Permintaan Tergugat I tersebut yaitu:
  1. SHM Nomor : 5747 / Kelurahan 20 Ilir :
  2. SHM Nomor : 2390 / Kelurahan 20 ilir
  3. SHM Nomor : 1106 / Kelurahan 20 Ilir
  4. SHM Nomor : 2389 / Kelurahan 20 IlirTerletak di jalan mayor salim. Batu bara. No.1761. Rt.24. Rw.10. Lrg. Tandai Kelurahan. 20 Ilir. D.1. Kecamatan Ilir Timur 1 Palembang.
15. Bahwa harga pembelian ke 4 (empat) sertipikat tanah oleh Tergugat.I yaitu :
  1. SHM Nomor : 5747 / Kelurahan 20 Ilir :
  2. SHM Nomor : 2390 / Kelurahan 20 ilir
  3. SHM Nomor : 1106 / Kelurahan 20 Ilir



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. SHM Nomor : 2389 / Kelurahan 20 Ilir

Terletak di jalan mayor salim. Batu bara. No.1761. Rt.24. Rw.10. Lrg. Tandai Kelurahan. 20 Ilir. D.1. Kecamatan Ilir Timur 1 Palembang, adalah bernilai sebesar Rp.6.500.000.000.- (enam miliar lima ratus juta rupiah).

Namun oleh Tergugat.I sesuai dengan Bukti Pajak Jual dan Pajak Beli yang dibayarkan oleh Penggugat ke Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang atas permintaan Tergugat.I tersebut atas ke 4 (empat) sertipikat yaitu :

1. SHM Nomor : 5747 / Kelurahan 20 Ilir :

2. SHM Nomor : 2390 / Kelurahan 20 ilir

3. SHM Nomor : 1106 / Kelurahan 20 Ilir

4. SHM Nomor : 2389 / Kelurahan 20 Ilir

Terletak di jalan mayor salim. Batu bara. No.1761. Rt.24. Rw.10. Lrg. Tandai Kelurahan. 20 Ilir. D.1. Kecamatan Ilir Timur 1 Palembang, hanya dibayarkan dengan perhitungan sebagai berikut, untuk jual beli ke 4 (empat) sertipikat tersebut.

1. SHM Nomor : 5747 / Kelurahan 20 Ilir : Dengan harga Jual Beli Rp.320.000.000.-

2. SHM Nomor : 2390 / Kelurahan 20 ilir : Dengan harga Jual Beli Rp.470.000.000.-

3. SHM Nomor : 1106 / Kelurahan 20 Ilir : Dengan harga Jual Beli Rp.150.000.000.-

4. SHM Nomor : 2389 / Kelurahan 20 Ilir : Dengan harga Jual Beli Rp.450.000.000.-

Sehingga Jumlah total keseluruhannya Jual Beli ke 4 (empat) Sertipikat Hak Milik tersebut diatas adalah sebesar Rp.1.390.000.000.- (satu miliar tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah). Bukan dengan harga yang sebenarnya dari ke 4 (empat) Sertipikat tersebut diatas yang seharusnya dan Penggugat ketahui adalah sebesar Rp.6.500.000.000.- (enam miliar lima ratus juta rupiah).

16. Kalau diperhitungkan dengan harga tanah dari ke 4 (empat) Sertipikat Hak Milik :

1. SHM Nomor : 5747 / Kelurahan 20 Ilir : Dengan harga Jual Beli Rp.320.000.000.-

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. SHM Nomor : 2390 / Kelurahan 20 Ilir : Dengan harga Jual Beli Rp.470.000.000.-
3. SHM Nomor : 1106 / Kelurahan 20 Ilir : Dengan harga Jual Beli Rp.150.000.000.-
4. SHM Nomor : 2389 / Kelurahan 20 Ilir : Dengan harga Jual Beli Rp.450.000.000.-

Berarti harga tanah tersebut permeternya hanya Rp.400.000.- (empat ratus ribu rupiah) permeter, harga tersebut tidak sesuai dengan harga pasaran pada saat itu yang menurut Penggugat harga tanah permeternya di daerah tersebut sudah bernilai Jutaan rupiah.

17. Bahwa dalam masalah harga tanah dan pembayaran Pajak Jual Beli ke 4 (empat) SHM tersebut diatas dalam hal ini Penggugat akan meminta dan mengajukan surat kepada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang untuk dapat memberikan klarifikasi kepada Penggugat berapa harga yang sebenarnya sesuai dengan NJOP pada tahun 2014 dan tahun 2015 pada saat itu, yang nantinya kalau tidak sesuai dengan harga Jual Beli dari ke 4 (empat) SHM tersebut dan dengan harga Pajak Jual dan Beli (PPH dan PPHTB) yang telah dibayarkan oleh Penggugat atas perintah Tergugat.I, maka Penggugat akan membawa permasalahan ini ke Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) dan atau ke Kejaksaan Tinggi Provinsi Sumatera Selatan agar segera kedua Lembaga tersebut memeriksa baik Penggugat maupun Tergugat.I dan orang – orang atau instansi yang terkait dalam permasalahan ini untuk dapat diperiksa, apakah kasus jual beli dan pembayaran Pajak Jual Beli terhadap ke 4 (empat) SHM tersebut diatas ada unsur Pidananya, sebagai orang atau individu yang memberikan keterangan palsu dalam hal pembayaran pajak.
18. Bahwa pada tahun 2015 Tergugat.I melalui Tergugat.III ada memperlmasalahakan tentang uang yang pernah diterima oleh Penggugat dari Tergugat.I untuk pembayaran Pajak Jual dan Beli atas ke 4 (empat) SHM :
  1. SHM Nomor : 5747 / Kelurahan 20 Ilir
  2. SHM Nomor : 2390 / Kelurahan 20 Ilir
  3. SHM Nomor : 1106 / Kelurahan 20 Ilir
  4. SHM Nomor : 2389 / Kelurahan 20 Ilir

Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebesar Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) yang menurut Tergugat.I dan Tergugat.III tidak dibayarkan oleh Penggugat kepada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang.

19. Bahwa Penggugat telah membayarkan uang Pajak Beli ke 4 (empat) SHM tersebut setelah pajaknya di negoisasikan untuk dikecilkan pembayarannya ke Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang sesuai dengan permintaan pengecilan pembayaran Pajak dari Tergugat.I sebesar Rp. 57.500.000.- (lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

- SHM Nomor: 5747 / Kelurahan 20 Ilir No P. No.1.: 167105000802330070, Rp. 20.500.00 (dua puluh juta lima ratus ribu rupiah)
- SHM Nomor : 2390 / Kelurahan 20 ilir No P. No.2. : 167105000802330080, Rp. 4.500.00 (Empat juta lima ratus ribu rupiah)
- SHM Nomor : 1106 / Kelurahan 20 Ilir : No P. No.3. : 167105000802301760, Rp. 19..500.00 (Sembilan belas juta limaratus ribu rupiah)
- SHM Nomor : 2389 / Kelurahan 20 Ilir No P. No.4. : 167105000802301280 : Rp. 13.000.000 (Tiga belas juta rupiah);

**Total Keseluruhan : Rp.57.500.000,- (Lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).**

20. Bahwa Untuk pembayaran pajak jual memang telah ada angkanya dari perhitungan Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang sebesar Rp. 69.500.000.- (enam puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) sesuai dengan pengecilan nilai pajak atas permintaan Tergugat.I dengan rincian :

- SHM Nomor : 5747 / Kelurahan 20 Ilir No P. No.1.: 167105000802330070, Rp. 23.500.00 (dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- SHM Nomor : 2390 / Kelurahan 20 ilir No P. No.2. : 167105000802330080, Rp. 7.500.00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM Nomor : 1106 / Kelurahan 20 Ilir : No P. No.3. : 167105000802301760, Rp. 22.500.00 (dua puluh dua juta limaratus ribu rupiah);
- SHM Nomor : 2389 / Kelurahan 20 Ilir No P. No.4. : 167105000802301280, Rp. 16.000.000 (enam belas juta rupiah);

**Total Keseluruhan : Rp. 69.500.000 (enam puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah)**

**Tetapi belum bisa dibayarkan ke Dinas Pendapatan Pajak Kota Palembang, karena menurut Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang harus menunggu target nilai seluruhnya untuk nilai pajak se Kota Palembang.**

**Bukan tertundanya pembayaran Pajak Jual ini ke Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang atas kemauan dan kehendak Penggugat.**

21. Bahwa oleh karena menurut Tergugat.I melalui Tergugat.III bahwa uang yang telah dititipkan oleh Tergugat.I kepada Penggugat sebesar Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut tidak dibayarkan oleh Penggugat kepada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang untuk pajak jual dan beli ke 4 (empat) SHM tersebut diatas, maka sekitar tahun 2015 itu juga Penggugat diminta Tergugat.I melalui Tergugat.III, agar Penggugat mengembalikan uang sebesar Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut.
22. Bahwa pada saat itu juga Tergugat.I melalui Tergugat.III menekan Penggugat yang pada saat itu Penggugat dalam keadaan hamil mengandung anak Penggugat, ditekan dan dipaksa oleh Tergugat.I melalui Tergugat.III agar Penggugat, "Kalau tidak bisa mengembalikan uang sebesar Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat.I melalui Tergugat.III, maka menurut Tergugat.III, Tergugat.I akan melaporkan permasalahan ini ke Pihak yang berwajib dengan tuduhan bahwa Penggugat telah melakukan Perbuatan Penggelapan dan Penipuan terhadap diri Tergugat.I".
23. Bahwa dikarenakan Penggugat pada saat itu dalam keadaan hamil dan takut akan dipenjarakan oleh Tergugat.I, maka akhirnya antara

*Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg*

**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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Penggugat dan Tergugat.I melalui arahan dan skenario Tergugat.III akhirnya terjadilah kesepakatan Perdamaian.

24. Bahwa kesepakatan perdamaian tersebut adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat harus mengembalikan uang kepada Tergugat.I sebesar Rp. 69.500.000.- (enam puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah). Yang mana uang tersebut adalah yang masih ada pada Penggugat dan belum dibayarkan ke Dinas Pendapatan Pajak Kota Palembang.
- Bahwa Penggugat diminta oleh Tergugat.I melalui Tergugat.III juga untuk mengembalikan uang Jasa dan Oprasional untuk makan dan uantuk keperluan lainnya yang sudah digunakan oleh Penggugat selama kurun waktu dua bulan dalam kepengurusan Pajak Jual Beli yang di urus oleh Penggugat dengan cara mengecilkan untuk pembayaran Pajak Jual Beli sesuai dengan yang dimintakan dan diarahkan oleh Tergugat.I

25. Bahwa dalam negoisasi penyelesaian permasalahan antara Penggugat dan Tergugat.I yang di tengah oleh Tergugat.III akhirnya disepakati, bahwa Penggugat untuk menjaminkan Rumah beserta surat – suratnya milik Penggugat sebagai berikut :

- A. Juwita Ariyani, sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 2392, Tertanggal 30 – 07 – 1997 dan Surat Ukur Nomor : 2003 / 1997, tertanggal 15 April 1997, dengan Luas. 90. M2.
- B. Juwita Ariyani, sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 2393, Tertanggal 30 – 07 – 1997 dan Surat Ukur Nomor : 2004 / 1997, tertanggal 15 April 1997, dengan Luas. 90 M2.

#### **Sebagai Jaminan kepada Tergugat.I melalui Tergugat.III.**

26. Bahwa dikarenakan kedua SHM milik Penggugat tersebut sedang dijaminkan di Bank BPR Primadana Abadi di Jalan Letkol Iskandar Bukit Kecil Kota Palembang, maka untuk biaya pengambilan kedua SHM tersebut sebesar Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) biayanya ditanggung oleh Tergugat.I.

27. Bahwa setelah kedua SHM milik Penggugat tersebut ditebus oleh Tergugat.I dari Bank BPR Primadana Abadi di Jalan Letkol Iskandar Bukit Kecil Kota Palembang seharga Rp.200.000.000.- (dua ratus juta



rupiah), maka Tergugat.I melalui Tergugat.III agar Penggugat untuk dapat merealisasikan untuk membuat Akta Jaminan kedua SHM tersebut atas sisa uang Pajak Jual yang belum dibayarkan oleh Penggugat kepada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang sebesar Rp.69.500.000.- (enam puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) oleh Penggugat, beserta uang yang telah dipakai oleh Penggugat seperti uang oprasional, uang jasa, uang makan dan minum dan lain – lainnya yang selama ini digunakan oleh Penggugat dalam kurun waktu dua bulan karena belum bisa diterimanya uang setoran Pajak Jual oleh Dinas pendapatan Daerah Kota Palembang sebesar Rp.23.000.000.- (dua puluh tiga juta rupiah).

28. Bahwa jadi perhitungan uang yang harus dikembalikan Penggugat ke Tergugat.I dari sisa uang yang telah diterima Penggugat dari Tergugat.I adalah sebesar Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) dikurangi Rp.57.500.000.- (lima puluh tujuh juta lima ratus) = Rp.92.500.000.- (Sembilan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).

29. Bahwa tidak terlalu lama pada tahun 2015 itu juga terjadilah perdamaian antara Penggugat dan Tergugat.I melalui Tergugat.III dengan menghadap Tergugat.II diruangan Tergugat.III untuk penyelesaian Perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat.I.

30) Bahwa antara Penggugat dan Tergugat.I juga ada kesepakatan bahwa, Penggugat untuk diberikan Kasbon atau pinjaman uang secara pribadi kepada Penggugat sebesar Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) dari Tergugat.I, dikarenakan harga kedua SHM dan bangunan di atasnya milik Penggugat tidak sesuai dengan besarnya nilai yang dianggap hutang oleh Tergugat.I terhadap kedua SHM milik Penggugat yang dijaminan tersebut dengan harga sebesar Rp.2.500.000.000.- (dua miliar lima ratus juta rupiah).

31) Bahwa untuk pembayaran uang Pajak Jual sebesar Rp.69.500.000.- (enam puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) telah Ter gugat I bayarkan secara langsung kepada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang dengan memotong uang yang ada pada Penggugat dari uang Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah ) yang dianggap hutang Penggugat oleh Ter gugat.I



32) Bahwa jadi perhitungan dari Tergugat.I melalui Tergugat.III uang yang harus dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat.I melalui Tergugat.III yang Aktanya menurut Tergugat.III akan dibuatkan melalui Tergugat.II setelah uang yang diterima oleh Penggugat sebesar Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat.I dikurangi uang Pajak Beli yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang adalah sebesar Rp. 57.500.000.- (lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) adalah jadinya Rp.92.500.000.- (sembilan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ditambah uang penebusan kedua SHM sebesar Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dan ditambah uang pinjaman pribadi Penggugat kepada Tergugat.I sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah). Jadi total seluruhnya hutang Penggugat kepada Tergugat.I sebesar Rp. 342.500.000.- (tiga ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)

33) Bahwa akhirnya pembuatan Akta jaminan hutang Penggugat terhadap Tergugat.I melalui Tergugat.III dengan di fasilitasi oleh Tergugat.II direalisasikan diruangan kerja Tergugat.III bukan terjadi di ruangan Tergugat.II.

34) Bahwa pada saat penanda tangan Akta Jaminan Hutang Penggugat dengan Tergugat.I, Tergugat.I tidak hadir atau tidak ada di dalam Ruangan Tergugat.III, yang hadir pada saat itu adalah Penggugat, Tergugat.II dan Tergugat.III serta beberapa orang sebagai berikut :

- **Jonson (suami penggugat)**
- **Zainal Arifin (ayah penggugat)**
- **Misnariah (ibu penggugat)**
- **Juwariyah ramayanti (adik kandung penggugat)**

35) Bahwa pada saat diruangan Tergugat.III tersebut Tergugat.II memberikan lembaran kertas yang diantara kertas tersebut ada yang kosong atau tidak ada tulisan kepada Tergugat.III, lalu Tergugat.III menyuruh Penggugat untuk menanda tangani surat yang diberikan oleh Tergugat.II kepada Tergugat.III untuk ditanda tangani oleh Penggugat, lantas pada saat itu juga Penggugat menanyakan kepada



Tergugat.II dimana Ter gugat.I, dan dijawab oleh Tergugat.III bahwa Tergugat.I tidak bisa hadir dan sudah dikuasakan oleh Tergugat.I kepada Tergugat.III untuk mengurus permasalahan ini, sedangkan Ter gugat.III diam saja dan tidak menjawab pertanyaan Penggugat.

36) Bahwa pada saat itu juga Penggugat bertanya kepada Tergugat.II mengapa kertas ini ada yang kosong dan belum ada tulisannya, tetapi dijawab oleh Tergugat.III nanti akan diketik dan yakinlah kata Tergugat.III kepada Penggugat bahwa Akta ini untuk Jaminan Hutang Penggugat kepada Tergugat.I saja, sedangkan Tergugat.II tidak menjawab pertanyaan Penggugat tersebut.

37) Bahwa dikarenakan Penggugat merasa percaya dan yakin dengan kata – kata yang di ucapkan dan dijelaskan oleh Tergugat.III kepada Penggugat, dan Penggugat juga pada saat itu merasa ketakutan dan tertekan seperti yang dikatakan oleh Tergugat.III, seandainya Penggugat tidak mau menyelesaikan permasalahan dengan cara – cara yang telah ditentukan oleh Tergugat.I melalui Tergugat.III maka Tergugat.I melalui Tergugat.III akan melaporkan permasalahan ini ke Pihak yang berwajib dan nanti Penggugat pasti di Penjara. Akhirnya Penggugat menanda tangani surat Akta Jaminan Hutang Penggugat kepada Tergugat.I tersebut.

38) Bahwa pada sekitar satu bulan dari penanda tangan surat Akta Jaminan Hutang tersebut pada tahun 2015 Penggugat menanyakan kepada Tergugat.III agar Penggugat dapat diberikan salinan Akta Jaminan Hutang antara Penggugat dan Tergugat.I melalui Tergugat.III, bahkan setelah beberapa kali sampai tahun 2019 Penggugat menanyakan dan meminta salinan Surat Akta Jaminan Hutang tersebut kepada Tergugat.III, tetapi selalu dijawab oleh Ter gugat.III nanti setelah Tergugat.I pulang dari Luar Negeri.

39) Bahwa Tergugat.III akhirnya telah beberapa kali mengirimkan Surat Somasi kepada Penggugat yang isi nya mengatakan bahwa Penggugat untuk segera meninggalkan rumah Penggugat yang berdiri diatas SHM atas nama Penggugat berikut :



- A. Juwita Ariyani, sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 2392, Tertanggal 30 – 07 – 1997 dan Surat Ukur Nomor : 2003 / 1997, tertanggal 15 April 1997, dengan Luas. 90. M2.
- B. Juwita Ariyani, sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 2393, Tertanggal 30 – 07 – 1997 dan Surat Ukur Nomor : 2004 / 1997, tertanggal 15 April 1997, dengan Luas. 90 M2.

**Yang terletak di alamat : Perum Pemda. KM7. B.6. No.7. Rt.54. Rw.10. Kelurahan Talang Kelapa. Kecamatan Alang – Alang Lebar Kota Palembang, dikarenakan menurut Tergugat.I melalui Tergugat.III tanah dan rumah tersebut sudah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat.I melalui Akta Notaris Tergugat.II dengan di fasilitasi pembuatan Akta tersebut dilakukan diruangan Kantor Tergugat.III bukan diruangan Tergugat.II, bahkan menurut Tergugat.III, Penggugat selama ini setelah Tahun 2015 sampai sekarang penggugat hanya statusnya menyewa rumahnya yang telah di jual kepada Tergugat.I oleh Penggugat menurut Tergugat.III, sedangkan menurut Penggugat, Penggugat tidak pernah merasa menjual Rumah dan Tanah miliknya kepada Tergugat.I, melalui Tergugat.III dengan di Pasilitasi Pembuatan Aktanya oleh Tergugat.II di ruangan tergugat.III, bukan di Ruang Tergugat. II.**

40) Bahwa Penggugat juga sudah berkali – kali menghubungi Tergugat.II untuk menanyakan dan meminta Salinan Akta Surat Jaminan Hutang antara Penggugat dengan Tergugat.I oleh Tergugat.II dengan di fasilitasi oleh Tergugat.III dikantor Tergugat.III itu sendiri, bukan diruangan Kantor Tergugat.II. dengan tidak dihadiri oleh Tergugat.I, namun selalu dijawab oleh Tergugat.II, tanyakan saja permasalahan itu dengan Tergugat.III, bahkan Penggugat juga sering menanyakan kepada staf Tergugat.II agar disampaikan oleh staf Tergugat.II kepada Ter gugat.II bahwa Penggugat menanyakan dan meminta agar surat Akta Jaminan Hutang Penggugat kepada Tergugat.I tersebut untuk diberikan kepada Penggugat, namun selalu dijawab oleh staf Ter gugat.II “iya nanti disampaikan kepada Ter gugat.II” namun kenyataannya sampai Gugatan Penggugat ini dibuat baik, Tergugat.II maupun Tergugat.III tidak pernah memberikan Salinan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Akta Jaminan Hutang antara Penggugat dengan Tergugat.I kepada Penggugat.

41) Bahwa akhirnya pada tanggal 28 Agustus 2023 Tergugat.III melalui suratnya bernomor : 8077/SA-LCO/VIII/2023 yang ditujukan kepada Penggugat yang sebelumnya telah beberapa kali mengirimkan surat somasi kepada Penggugat :

A. Somasi Pertama No. 8052/SA-LCO/VI/2023 Tgl.21/06/2023

B. Somasi Kedua No. 8059/SA-LCO/VII/2023 Tgl.05/07/2023

C. Somasi Ketiga No. 8065/SA-LCO/VII/2023 Tgl.26/07/2023

**Yang isinya antara lain adalah :**

Bahwa saudari (dalam hal ini Penggugat) sampai sekarang ini tidak ada penyelesaiannya.

Bahwa klien kami (dalam hal ini Tergugat.I) akan menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan terlebih dahulu dengan saudari (Penggugat) dan apabila tidak dapat selesai maka akan diselesaikan secara Pidana (kepolisian), Perdata (Pengadilan) dan lainnya kepada saudari (Penggugat) telah merugikan Klien kami (Tergugat.I)

42) Bahwa sesuai dengan surat somasi pada tanggal 29 Maret 2018 dari Tergugat.III dengan No. 9028 / SA-LCO / III / 2018 yang ditujukan kepada Penggugat yang isinya antara lain :

Pada poin 1 (satu) menyatakan :

Bahwa saudari (Penggugat) dan Tergugat.I telah melakukan perjanjian sewa menyewa rumah selama satu tahun dari tanggal 21 Januari 2017 sampai tanggal 21 Januari 2018 dihadapan Notaris / PPAT EDDY ROOSMAN,SH sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 22 tertanggal 23 Januari 2017.

**Sedangkan menurut Penggugat, Penggugat tidak pernah membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut. Itu merupakan akal – akalan atau rekayasa yang dibuat oleh Ter gugat.I dan Tergugat.II serta Tergugat.III saja, karena kalau ada surat Akta Sewa Menyewa tersebut dibuat, pastilah surat Akta Sewa Menyewa tersebut diberikan salinannya baik oleh Tergugat.I atau Tergugat.II atau Tergugat.III kepada Penggugat selama ini.**

Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg



43) Bahwa menurut Tergugat.III, Tergugat.I telah membeli kedua objek tanah dan bangunan milik Penggugat melalui Notaris yaitu Tergugat.II, tetapi menurut Penggugat itu tidak pernah terjadi.

44) **Bahwa :**

Perbuatan pembuatan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat.I melalui Tergugat.II dengan di fasilitasi dikantor dan diruangan Tergugat.III.

Pembuatan Akta Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat.I selama satu tahun dari tanggal 21 Januari 2017 sampai tanggal 21 Januari 2018 dihadapan Notaris / PPAT EDDY ROOSMAN,SH sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 22 tertanggal 23 Januari 2017. **Itu adalah tidak BENAR.**

Bahwa kedua Akta Jual Beli dan Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat.I yang dibuat melalui Tergugat.II dikantor dan diruangan Tergugat.III tersebut, **Merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1335 KUH Perdata, yang mana dilakukan oleh Para Tergugat.I,II,III.**

**Karena Penggugat tidak pernah merasa melakukan Jual Beli dan Sewa Menyewa terhadap tanah dan rumah Penggugat, kepada Tergugat.I.**

45) Bahwa untuk menjamin kepastian Hukum agar nantinya apabila Gugatan ini diterima atau dimenangkan oleh Penggugat maka, dalam Hal ini Penggugat mengajukan Sita Jaminan (conservatoir beslag ) terhadap Tanah dan Bangunan Rumah milik Tergugat.I yang terletak di Jalan Teuku Umar No. 07 Rt. 41 Rw. 14 Kelurahan 30 Ilir Kecamatan Ilir Barat.II Kota Palembang.

46) Bahwa kerugian Penggugat karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat.I, II, dan III dalam Perkara ini baik secara Matril dan Inmatril harus dipikul secara tanggung renteng oleh Tergugat.I, II dan III.

47) Bahwa akibat dari **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh Tergugat.I,II,dan III tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian :

#### **A. Matril**

*Halaman 16 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg*



Dengan Perincian nilai kedua Sertipikat Hak Milik, milik Penggugat dan bangunan yang berada di atasnya yaitu :

- A. Juwita Ariyani, sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 2392, Tertanggal 30 – 07 – 1997 dan Surat Ukur Nomor : 2003 / 1997, tertanggal 15 April 1997, dengan Luas. 90. M2.
- B. Juwita Ariyani, sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 2393, Tertanggal 30 – 07 – 1997 dan Surat Ukur Nomor : 2004 / 1997, tertanggal 155 April 1997, dengan Luas. 90 M2.

Senilai dengan harga saat ini tahun 2023 senilai Rp.3.000.000.000.- ( tiga miliar rupiah ) dikurangi dengan sisa hutang Penggugat kepada Tergugat.I sebesar Rp. 342.500.000.- (tiga ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah ). Jadi kerugian matril Penggugat tersebut sebesar Rp. 2.657.500.000.- (dua miliar enam ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

## B. Inmatril

Dan akibat terjadinya perkara ini Penggugat merasa di dzolimi dan juga merasa diperalat oleh Ter gugat.I agar dapat membayar Pajak Jual dan Pajak Beli atas permintaan Ter gugat.I kepada Dinas Pendapatan Pajak Kota Palembang, dengan jumlah pembayaran yang tidak seharusnya dibayarkan oleh Ter gugat.I melalui Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000.- ( satu miliar rupiah )

**Maka berdasarkan uraian diatas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang Kelas I.A Khusus Sumatera Selatan yang menangani dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar putusannya (Dicktumnya) sebagai berikut :**

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Perbuatan Tergugat.I sampai dengan Ter gugat . III bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatige daad) atau melanggar Pasal. 1335 KUH Perdata terhadap Penggugat.
3. Menghukum Tergugat.I sampai dengan Tergugat. III untuk membayar kerugian Pihak Penggugat di karenakan akibat Perbuatan



Melawan Hukumnya (onrechmatige daad) Ter gugat.I sampai Ter gugat.III tersebut dengan rincian :

**Kerugian matril Penggugat tersebut sebesar Rp. 2.657.500.000.- (dua miliar enam ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).**

**Kerugian Inmatril Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu miliar rupiah)**

**4. Menyatakan Tidak Syah Secara Hukum :**

**Surat Jual Beli Tanah dan Bangunan milik Penggugat yaitu :**

A. Juwita Ariyani, sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 2392, Tertanggal 30 – 07 – 1997 dan Surat Ukur Nomor : 2003 / 1997, tertanggal 15 April 1997, dengan Luas. 90. M2.

B. Juwita Ariyani, sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 2393, Tertanggal 30 – 07 – 1997 dan Surat Ukur Nomor : 2004 / 1997, tertanggal 155 April 1997, dengan Luas. 90 M2.

**Yang menurut Tergugat.I sudah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat. I melalui Tergugat. II dengan difasilitasi dikantor dan diruangan Tergugat.III**

**Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 22 tertanggal 23 Januari 2017. Antara Penggugat dengan Ter gugat.I yang dibuat melalui Tergugat.II dengan difasilitasi oleh Tergugat.III dikantor dan diruangan Tergugat.III.**

**5. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat.III secara Tanggung Renteng untuk membayar uang Dwang Soom sebesar. Rp. 1.000.000,- ( Satu juta rupiah ) perhari, apabila Keputusan ini tidak dijalankan terlebih dahulu dan telah berkekuatan Hukum Tetap ( Inkraht ) .**

**6. Menyatakan syah secara hukum sita Jaminan ( Conservatoir beslag ) atas Tanah dan Bangunan milik Tergugat. I. yang terletak di Jalan. Teuku Umar. No. 07. Rt. 41. Rw. 14. Kelurahan. 30. Ilir. Kecamatan. Ilir Barat. II . Kota Palembang, yang di mohonkan oleh Penggugat.**

**7. Menghukum Tergugat.I, Tergugat.II dan Tergugat.III untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini secara tanggung renteng.**



8. Menyatakan Tergugat . I sampai Tergugat. III untuk menjalankan Keputusan ini terlebih dahulu, walaupun ada Banding ataupun Kasasi.

**Subsida**ir :

***Seandainya Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex-Aequo Et Bono);***

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat dan Tergugat I masing-masing hadir menghadap dipersidangan Kuasanya, sedangkan untuk Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut, selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk kepada hal-hal sebagaimana tercantum dalam berita acara perkara ini yang dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap para pihak yang hadir dipersidangan Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan atas permintaan para pihak menyerahkan pada Majelis Hakim untuk menunjuk Mediator dari Hakim Pengadilan Negeri Palembang Kelas I A Khusus dan atas permintaan tersebut telah ditetapkan Agus Aryanto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Penunjukan Majelis Hakim Nomor : 230/Pdt.G/ 2023/PN.Plg;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator upaya perdamaian di antara kedua belah pihak tersebut tidak menemukan kata sepakat untuk menyelesaikan persengketaan secara damai, oleh karena upaya mediasi yang dilakukan Mediator dalam perkara ini dinyatakan tidak berhasil dan gagal ;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi dinyatakan gagal selanjutnya Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

**JAWABAN TERGUGAT I:**

*Halaman 19 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg*



I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Gugatan Penggugat kepada Tergugat I adalah salah, keliru, tidak tepat dan tidak sesuai dengan hukum dan adalah *error in persona* yaitu orang yang ditarik sebagai Ter gugat I Keliru (*Gemis Aanhoeda Nigheid*), yang mana seharusnya Ter gugat I lah yang melakukan Gugatan kepada Penggugat dikarenakan Ter gugat I adalah sebagai Pihak Yang Dirugikan oleh Penggugat.

2. Bahwa, Gugatan Penggugat kepada Tergugat I adalah *Diskualifikasi in Person* artinya Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Perkara yang disengketakan kepada Ter gugat I karena Penggugat adalah orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk menggugat dan justru sebaliknya yang mempunyai hak untuk menggugat adalah Ter gugat I karena Penggugat yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I dimana Penggugat sudah melakukan Jual Beli dengan Ter gugat I untuk Tanah dan Bangunan sesuai SHGB No. 2392 dan SHGB No. 2393 Kec. Sukarami, Kel. Alang Alang Lebar, Kota Palembang, Prov. SumSel yang sekarang atas nama Ter gugat I dan dihadapan Ter gugat II secara Sah dan Sesuai Dengan Hukum dan Penggugat setelah jual beli tersebut lalu melakukan Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan tersebut dengan Tergugat I karena masih menempati dan belum diserahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I dengan Akta Sewa Menyewa No. 22 Tanggal 23 Januari 2017 Dihadapan Tergugat II selama 1 Tahun yang dimulai dari Tanggal 21 Januari 2017 sampai Tanggal 21 Januari 2018.

3. Bahwa, Gugatan Penggugat kepada Tergugat I adalah *Obscuur Libell*/Tidak Jelas (Posita Tidak Jelas/Kabur) dimana Dasar Hukum Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Fakta Gugatan Penggugat Tidak Jelas yaitu disatu sisi Penggugat melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I dan disisi lain Penggugat sudah melakukan Jual Beli dengan Ter gugat I untuk Tanah dan Bangunan sesuai SHGB No. 2392 dan SHGB No. 2393 Kec. Sukarami, Kel. Alang Alang Lebar, Kota Palembang, Prov. SumSel yang sekarang atas nama Tergugat I dan Dihadapan Tergugat II secara Sah dan Sesuai Dengan Hukum dan Penggugat setelah jual beli tersebut lalu melakukan Sewa Menyewa Tanah dan



Bangunan tersebut dengan Tergugat I karena masih menempati dan belum diserahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I dengan Akta Sewa Menyewa No. 22 Tanggal 23 Januari 2017 Dihadapan Ter gugat II.

4. Bahwa, Gugatan Penggugat kepada Tergugat I adalah Tidak Masuk Akal, Tidak Ada Kaitan dan Tidak Ada Hubungan Hukum yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana sebenarnya justru yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Penggugat.

Penggugat telah melakukan jual beli Tanah dan Bangunan dengan Tergugat I dan Penggugat juga melakukan sewa menyewa dengan Tergugat I karena Penggugat masih menempati dan belum diserahkan Tanah dan Bangunan tersebut kepada Tergugat I dan Penggugat sampai sekarang tidak mau membayar uang sewa menyewa Tanah dan Bangunan tersebut kepada Tergugat I yang sewa menyewa dimulai dari Tanggal 21 Januari 2017 sampai Tanggal 21 Januari 2018 dan dari Tanggal 21 Januari Tahun 2018 sampai gugatan Penggugat (Oktober Tahun 2023) yaitu Sudah 5 Tahun tidak membayar sewa menyewa lagi kepada Tergugat I dan Penggugat juga tidak mau menyerahkan dan meninggalkan Tanah dan Bangunan yang disewanya tersebut.

5. Bahwa, Penggugat dan Advokatnya sepertinya Tidak Paham Dan Tidak Mengerti Hukum dan seharusnya mengetahui dan mengerti apa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Ter gugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat Dan Yang Mulia Yang Mengadili dan Memeriksa Perkara Perdata ini Untuk Dapat Menerima Eksepsi Tergugat I secara keseluruhan dan menyatakan Gugatan Penggugat haruslah Ditolak atau Setidak-Tidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, Tergugat I mohon agar Dalil-Dalilnya dalam *Eksepsi* menjadi satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Dalil-Dalil Jawaban dalam *Pokok Perkara*.

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg



2. Bahwa, Ter gugat I menolak dengan keras Dalil-Dalil Gugatan Penggugat *kecuali* yang nyata-nyata diakui kebenarannya.

3. Bahwa, Ter gugat I tidak akan menanggapi dan menjawab dalil-dalil Gugatan Penggugat yang tidak ada kaitan dan hubungan hukum dengan Gugatan Penggugat dan yang Tidak Benar dan Mengada-Ada.

4. Bahwa, semua dalil Gugatan Penggugat pada Point 1 sampai dengan Point 47 adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan hukum dan oleh sebab itu tidak akan ditanggapi dan dijawab oleh Ter gugat I karena Tidak Ada Hubungan Hukum dengan Ter gugat I dan termasuk kepada Ter gugat II dan Ter gugat III.

5. Bahwa, Tergugat I dan Penggugat telah melakukan jual beli Tanah dan Bangunan sesuai dengan SHGB No. 2392 dan SHGB No. 2393 Kec. Sukarami, Kel. Alang Alang Lebar, Kota Palembang, Prov. SumSel yang sekarang atas nama Tergugat I dan dihadapan Tergugat II secara Sah dan Sesuai Dengan Hukum dan kemudian Penggugat setelah jual beli tersebut lalu melakukan Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan tersebut dengan Tergugat I karena masih menempati dan belum diserahkan Tanah dan Bangunan tersebut kepada Tergugat I dengan Akta Sewa Menyewa No. 22 Tanggal 23 Januari 2017 Dihadapan Ter gugat II selama 1 Tahun yang dimulai dari Tgl. 21 Januari 2017 sampai Tgl. 21 Januari 2018.

(Bukti TI. No. 01.A – 01.B)

SHGB No. 2392 Kec. Sukarami, Kel. Alang Alang Lebar, Kota Palembang, Prov. SumSel a.n Ter gugat I

SHGB No. 2393 Kec. Sukarami, Kel. Alang Alang Lebar, Kota Palembang, Prov. SumSel a.n Ter gugat I

6. Bahwa, Jual Beli Tergugat I dan Penggugat adalah untuk Tanah dan Bangunan sesuai SHGB No. 2392 dan SHGB No. 2393 Kec. Sukarami, Kel. Alang Alang Lebar, Kota Palembang, Prov. SumSel yang sekarang atas nama Ter gugat I dan dihadapan Tergugat II, yang didampingi Tergugat III secara sah dan sesuai dengan hukum dan semuanya ada Bukti –Bukti sebagai berikut :

Akta Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I, Akta Jual Beli antara Penggugat Dan Ter gugat I, Bukti Bayar PPH a.n



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, SSPD BPHTB Dan Bukti Bayar BPHTB a.n Ter gugat I, Tanda Terima Uang/Kwitansi Pembayaran Tgl 23 Januari 2017 dari Tergugat I kepada Penggugat, Rincian Pembayaran Tgl 23 Januari 2017 Tergugat I kepada Penggugat yang jelas sekali diterima oleh Penggugat, Zainal Arifin (Bapak Penggugat), Misnaria (Ibu Penggugat), Juairiah Rama Yanti (Adek Penggugat) dan Jhonson (Suami Penggugat), Foto-Foto Waktu Jual Beli, Penandatanganan Jual Beli, Dll

(Bukti TI. No. 02.A – 02.K)

- a. Akta Pengikatan Jual Beli Tanggal 23 Januari 2017 No. 20 Dihadapan Ter gugat II
  - b. Akta Pengikatan Jual Beli Tanggal 23 Januari 2017 No. 21 Dihadapan Ter gugat II
  - c. Akta Jual Beli Tanggal 02 Februari 2017 No. 06 Dihadapan Ter gugat II
  - d. SSPD BPHTB Dan Bukti Bayar BPHTB Sebesar Rp. 14.500.000,- a.n Ter gugat I
  - e. Bukti Bayar PPH Sebesar Rp. 8.750.000,- a.n Penggugat
  - f. Akta Jual Beli Tanggal 02 Februari 2017 No. 05 Dihadapan Ter gugat II
  - g. SSPD BPHTB Dan Bukti Bayar BPHTB Sebesar Rp. 14.500.000,- a.n Tergugat I
  - h. Bukti Bayar PPH Sebesar Rp. 8.750.000,- a.n Penggugat
  - i. Tanda Terima Uang/Kwitansi Pembayaran Tanggal 23 Januari 2017 Tergugat I kepada Penggugat
  - j. Rincian Pembayaran Ter gugat I kepada Penggugat Tanggal 23 Januari 2017.
  - k. Foto-Foto Waktu Jual Beli, Penandatanganan Jual Beli, Dll
7. Bahwa, Tergugat I Dan Penggugat buktinya jelas sekali Pembayarannya dari Tergugat I kepada Penggugat yang diterima oleh Penggugat, Zainal Arifin (Bapak Penggugat), Misnaria (Ibu Penggugat), Juairiah Rama Yanti (Adek Penggugat) dan Jhonson (Suami Penggugat) yaitu :
- a. Tanda Terima Uang/Kwitansi Pembayaran dari Tergugat I kepada Penggugat Tanggal 23 Januari 2017 sebesar Rp. 700.000.000,- dengan perinciannya adalah :

Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Rp. 350.000.000,- untuk Pembelian tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2392
  2. Rp. 350.000.000,- untuk Pembelian tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2393
- b. Rincian Pembayaran Tgl. 23 Januari 2017 dari Tergugat I kepada Penggugat
1. Pembayaran langsung kepada Juwita Ariyani, Zainal Arifin, Misnaria, Juairiah Rama Yanti Dan Jhonson Kontan/Tunai sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah)
  2. Pembayaran dilakukan Pak Idrus/Tergugat I atas persetujuan Juwita Ariyani, Zainal Arifin, Misnaria, Juairiah Rama Yanti Dan Jhonson Kontan/Tunai yaitu :
    - Rp.150.000.000,- untuk pembayaran ke Ibu Rusjutim pemakaian uang, PPH, BPHTB dan pengurusan oleh Juwita Ariyani, Cs
    - Rp. 200.000.000,- untuk penebusan hutang bank di Bank BPR Primadana oleh Juwita Ariyani, Cs kepada Bank BPR Primadana
    - Rp. 150.000.000,- untuk pembayaran ke Pak Idrus/Tergugat I sendiri pemakaian uang, PPH, BPHTB dan pengurusan oleh Juwita Ariyani, Cs
    - Rp. 20.000.000,- bayar sewa satu tahun tanah dan bangunan yang dijual oleh Juwita Ariyani, Cs kepada Pak Idrus/Ter gugat I (Tgl. 21/01/2017 s.d Tgl. 21/01/2018)
    - Rp. 70.000.000,- pembayaran pajak jual beli, PPH, BPHTB, PBB, dll serta pengurusannya
    - Rp.60.000.000,- pengurusan dan pencabutan laporan di Kepolisian, Notaris dan lain-lain
    - Apabila ada yang lain lain lebih atau kurang uangnya maka seluruhnya menjadi tanggung jawab Pak Idrus/Tergugat I selanjutnya Juwita Ariyani cs tidak perlu membayarnya lagi (sesuai kesepakatan kedua belah pihak)
- NB :

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg



Belum termasuk Jasa Advokat Pak Idrus/Tergugat I sendiri.

(Bukti TI. No. 02.I – 02.J)

Tanda Terima Uang/Kwitansi Pembayaran Tanggal 23 Januari 2017

Tergugat I kepada Penggugat

Rincian Pembayaran Tergugat I kepada Penggugat Tanggal 23 Januari 2017

8. Bahwa, sebelum jual beli tersebut dilakukan antara Tergugat I dan Penggugat ada Surat Pernyataan untuk Tergugat I dari Penggugat, Zainal Arifin (Bapak Penggugat), Misnaria (Ibu Penggugat), Juairiah Rama Yanti (Adek Penggugat) yaitu Akta Surat Pernyataan No. 19 Tanggal 23 Januari 2017 Dihadapan Tergugat II yang menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa, kami semua yang tersebut diatas adalah satu-satunya pemilik hak atas tanah beserta bangunan dengan :

- Sertipikat Nomor. 2392/Alang-Alang Lebar
- Sertipikat Nomor. 2393/Alang-Alang Lebar
- Atas Nama : Juwita Ariyani/Penggugat

Dan menjamin tidak ada pihak lain selain yang disebut diatas.

- Bahwa, benar sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang bersertipikat :

- Hak Guna Bangunan Nomor. 2392/Alang-Alang Lebar, Gambar Situasi tertanggal 15-04-1997, No. 2003/1997, seluas 90M2 a.n Juwita Ariyani (Penggugat)
- Hak Guna Bangunan Nomor. 2393/Alang-Alang Lebar, Gambar Situasi tertanggal 15-04-1997, No. 2004/1997, seluas 90M2 a.n Juwita Ariyani (Penggugat)

Adalah milik bersama dari kami para penghadap, bahwa tanah dan bangunan tersebut akan kami jual kepada Tuan Idrus (Tergugat I)

- Bahwa, baik sekarang maupun dikemudian hari tidak akan ada gugatan dan/atau tuntutan dari pihak kami maupun pihak lain mengenai kepemilikan tanah dan bangunan tersebut diatas terhadap Tuan Idrus (Tergugat I) baik secara perdata maupun pidana dan lainnya.

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila ada tuntutan terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas maka akan menjadi tanggung jawab kami para penghadap untuk menyelesaikannya dihadapan hukum yang berlaku dan tidak akan melibatkan pihak lain termasuk Tuan Idrus (Tergugat I), Notaris (Tergugat II) dan saksi-saksi.

- Para penghadap menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran pernyataan tersebut diatas dan sanggup diangkat sumpah, apabila pernyataan ini tidak benar sanggup menerima akibat hukum dari pernyataan ini serta tidak akan melibatkan pihak lain termasuk Tuan Idrus (Ter gugat I), Notaris (Ter gugat II) dan saksi-saksi

(Bukti TI. No. 03)

Akta Surat Pernyataan Tanggal 23 Januari 2017 No. 19 Penggugat Kepada Tergugat I dihadapan Ter gugat II

9. Bahwa, Surat Pernyataan yang dibuat Penggugat untuk Tergugat I sudah sangat jelas sekali Pada Point 3 nya yang menyatakan sendiri yaitu :

Sekarang maupun dikemudian hari tidak akan ada gugatan dan/atau tuntutan dari pihak kami maupun pihak lain mengenai kepemilikan tanah dan bangunan tersebut diatas terhadap Tuan Idrus (Tergugat I) baik secara perdata maupun pidana dan lainnya.

Apabila ada tuntutan terhadap tanah dan bangunan tersebut diatas maka akan menjadi tanggung jawab kami para penghadap untuk menyelesaikannya dihadapan hukum yang berlaku dan tidak akan melibatkan pihak lain termasuk Tuan Idrus (Tergugat I), Notaris (Ter gugat II) dan saksi-saksi.

Disini artinya Penggugat tidak akan melakukan Gugatan dan Tuntutan Baik Perdata maupun Pidana Dan Lainnya kepada Tergugat I dan apabila ada tuntutan adalah Tanggung Jawab Penggugat Sendiri, akan tetapi malahan Penggugat yang melakukan Gugatan kepada Tergugat I disini.

Disini jelas Penggugat yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena sudah bertentangan sendiri dengan Surat Pernyataan yang dibuat sendiri oleh Penggugat kepada Tergugat I.

Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg

#### Disclaimer

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



10. Bahwa, Penggugat telah melakukan jual beli Tanah dan Bangunan dengan Tergugat I dan karena Penggugat masih menempati dan belum diserahkan Tanah dan Bangunan tersebut kepada Tergugat I maka Penggugat melakukan Sewa Menyewa dengan Akta Sewa Menyewa No. 22 Tgl. 23 Januari 2017 sebesar Rp. 20.000.000,- pertahun dengan Tergugat I dan sampai sekarang yang sewa menyewa dimulai dari Tanggal 21 Januari 2017 sampai Tanggal 21 Januari 2018 dan dari Tanggal 21 Januari Tahun 2018 sampai Gugatan Penggugat Oktober Tahun 2023 (Sudah 5 Tahun) Penggugat tidak mau membayar uang sewa menyewa Tanah dan Bangunan tersebut kepada Tergugat I dan Penggugat juga tidak mau menyerahkan dan meninggalkan Tanah dan Bangunan yang disewanya tersebut untuk diserahkan kepada Tergugat I.

(Bukti TI. No. 04)

Akta Sewa Menyewa Tanggal 23 Januari 2017 No. 22 Dihadapan Ter gugat II

11. Bahwa, Perbuatan Penggugat tersebut sudah disomasi oleh Ter gugat I melalui Ter gugat III akan tetapi Penggugat masih juga tidak mau membayar uang sewa menyewa tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I dan masih juga Penggugat tidak mau menyerahkan dan meninggalkan tanah dan bangunan yang disewa Penggugat tersebut untuk diserahkan kepada Ter gugat I dan malah melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Ter gugat I dengan alasan yang tidak masuk akal dan tidak sesuai dengan hukum dan mengada-ada dan Tergugat I tidak akan menanggapi dan menjawabnya.

Somasi tersebut oleh Tergugat I melalui Tergugat III kepada Penggugat adalah :

- a. Surat Somasi Pertama No. 9028/SA-LCO/III/2018 Tgl. 29/03/2018
- b. Surat Somasi Kedua No.9034/SA-LCO/IV/2018 Tgl. 19/04/2018
- c. Surat Somasi Ketiga No. 9048/SA-LCO/V/2018 Tgl. 08/05/2018
- d. Surat Somasi Pertama No. 8052/SA-LCO/VI/2023 Tgl. 21/06/2023

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Surat Somasi Kedua No. 8059/SA-LCO/VII/2023 Tgl.  
05/07/2023

f. Surat Somasi Ketiga No. 8065/SA-LCO/VII/2023 Tgl.  
26/07/2023

(Bukti T No. 05.A - 05.F)

Surat Somasi Pertama No.9028/SA-LCO/III/2018 Tgl.  
29/03/2018

Surat Somasi Kedua No. 9034/SA-LCO/IV/2018 Tgl.  
19/04/2018

Surat Somasi Ketiga No. 9048/SA-LCO/V/2018 Tgl.  
08/05/2018

Surat Somasi Pertama No. 8052/SA-LCO/VI/2023 Tgl.  
21/06/2023

Surat Somasi Kedua No. 8059/SA-LCO/VII/2023 Tgl.  
05/07/2023

Surat Somasi Ketiga No. 8065/SA-LCO/VII/2023 Tgl.  
26/07/2023

12. Bahwa, perbuatan Penggugat tersebut yang tidak mau membayar uang sewa menyewa tanah dan bangunan tersebut dan tidak mau menyerahkan dan meninggalkan tanah dan bangunan yang disewanya tersebut kepada Tergugat I dan yang sekarang adalah bukan miliknya lagi dan Penggugat masih menguasai Tanah dan Bangunan milik Tergugat I secara Pidana telah dilaporkan Dikepolisian Polrestabes Palembang oleh Tergugat I dengan Laporan Polisi No.LPB/354/II/2019/SPKT Tanggal 20 Februari 2019 yang masih berjalan sampai sekarang yaitu Menguasai Rumah/Tanah Yang Bukan Haknya.

(Bukti TI No. 06)

No. LPB/354/II/2019/SPKT Tanggal 20 Februari 2019

13. Bahwa, Penggugat juga pernah membuat laporan polisi kepada Tergugat I yang tidak ada dan tidak didasarkan dengan bukti sesuai hukum diPolda Sumsel yaitu Laporan Polisi No.LPB/177/III/2019/SPKT Polda SumSel Tanggal 21 Februari 2019 tentang adanya Penipuan dan Penggelapan (Pasal 372 Dan Pasal 378 KUHP) oleh Ter gugat I dan pada akhirnya Tidak Terbukti

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai SP2HP No. SP2HP/155.b/IX/2019/Ditreskrimum Tanggal 30 September 2019 yang diterima oleh Tergugat I

Tergugat I belum melaporkan balik (Akan Dilaporkan) terhadap Laporan ini dengan Laporan Pencemaran Nama Baik kepada Tergugat I oleh Penggugat.

(Bukti TI No. 07)

SP2HP No. SP2HP/155.b/IX/2019/Ditreskrimum, Tanggal 30 September 2019

14. Bahwa, di dalam Dalil Gugatan Penggugat juga dengan berani disebutkan dan Tanpa di Dasari Bukti bahwa Penggugat mengatakan jual beli tersebut tidak pernah terjadi (Point 43), tidak pernah merasa melakukan jual beli dan sewa menyewa (Point 44) dan adalah Akta Jaminan Hutang (Point 40) yang padahal sudah jelas adalah Akta Jual Beli antara Ter gugat I dan Penggugat, Bukan Akta Jaminan Hutang, kemudian Penggugat telah Menerima Pembayaran dari Ter gugat I dengan jual beli, Penggugat dan Ter gugat I juga melakukan Sewa Menyewa sesuai Akta Sewa Menyewa, dan sampai sekarang Penggugat tidak mau menyerahkan dan meninggalkan tanah dan bangunan yang disewa Penggugat tersebut dan membayar uang sewa yang belum dibayar selama 5 Tahun.

Dalam hal ini Dalil Gugatan Penggugat yang tidak benar ini akan Ter gugat I laporkan di Kepolisian dengan Laporan Memberikan Keterangan Palsu di Pengadilan.

15. Bahwa, hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah Jual Beli secara Sah, Sesuai Hukum dan Undang-Undang dan dilakukan dihadapan Tergugat II serta didampingi Ter gugat III dan oleh sebab itu tidak bisa diganggu gugat lagi, dibatalkan oleh siapapun juga dan SHGB No. 2392 dan SHGB No. 2393 Kec. Sukarami, Kel. Alang Alang Lebar, Kota Palembang, Prov. SumSel yang sekarang adalah atas nama Tergugat I dan bukan lah Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I, akan tetapi justru Penggugat-lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan bukanlah Tergugat I dan Penggugat yang telah merugikan Tergugat I baik secara Materiil dan Immateriil tersebut dan sampai sekarang Tanah dan Bangunan tersebut masih ditempati, dikuasai

*Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg*

#### Disclaimer

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



oleh Penggugat dengan tidak mau membayar sewa menyewa lagi (Tidak Membayar Sewa Sudah 5 Tahun) dan tidak mau menyerahkan dan meninggalkan Tanah dan Bangunan yang bukan miliknya Penggugat lagi.

16. Bahwa, Penggugat juga pernah meminta kepada Tergugat I untuk dijual kembali kepadanya dan disetujui oleh Tergugat I dengan Harga Pasaran dan tunai akan tetapi Penggugat tidak mampu dan tidak ada uangnya.

17. Bahwa, Tanah dan Bangunan Penggugat sekarang sudah atas nama Tergugat I dan karena setelah Jual Beli Penggugat masih menempati dan belum diserahkan Tanah dan Bangunan tersebut kepada Tergugat I maka Penggugat melakukan Sewa Menyewa kepada Tergugat I sesuai Akta Sewa Menyewa No. 22 tanggal 23 Januari 2017 dan sampai hari ini Penggugat tidak membayar Sewa selama 5 Tahun kepada Tergugat I dan Penggugat mengatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mana adalah justru sebaliknya dan Semua Gugatan Penggugat adalah Tidak Benar dan Tidak Ada Buktinya sedangkan Tergugat I ada buktinya yang telah disebutkan diatas.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat I Mohon kepada Yang Terhormat Dan Yang Mulia Majelis Hakim Yang Mengadili dan Memeriksa Perkara ini untuk dapat memberikan Putusan dengan Amarnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I secara keseluruhan;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) secara keseluruhan.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Tergugat I secara keseluruhan;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) secara keseluruhan;
3. Menghukum dan Membebani Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini.

Halaman 30 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik dan atas Replik Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I telah mengajukan Duplik, untuk singkatnya mengenai Replik dan Duplik menunjuk kepada Berita Acara Persidangan yang pada pokoknya masing-masing berketetapan pada Gugatan dan Jawaban Gugatan dan selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena isi Replik dan Duplik yang diajukan tidak mengandung dalil-dalil baru yang perlu dipertimbangkan secara tersendiri karena pada prinsipnya hanya berisi argumentasi masing-masing untuk menguatkan dalil-dalil yang telah terdapat dalam Surat Gugatan dan Surat Jawabannya, maka isinya tidak dimuat pada bagian Putusan ini, tetapi oleh Majelis dipandang sebagai satu kesatuan dalil dan akan dipertimbangkan bersama-sama secara mutatis-mutandis dengan dalil-dalil yang telah terdapat pada Surat Gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti sebagai berikut:

## A. **BUKTI SURAT PENGGUGAT :**

1. Fotokopi HGB No.2392 luas 90 M2 Kelurahan Sukarami Kecamatan Alang-Alang Lebar Kota Palembang tanggal 30-07-1997 dan Surat Ukur No.2003/1997 NIP 04.01.15.01.13825 Atas nama PUADI UMAR ALI sekarang milik Penggugat (JUWITA ARIYANI), diberi tanda **P - 1** ;
2. Fotokopi HGB No.2393 luas 90 M2 Kelurahan Sukarami Kecamatan Alang-Alang Lebar Kota Palembang tanggal 30-07-1997 dan Surat Ukur No.2003/1997 NIP 04.01.15.01.13826 Atas nama PUADI UMAR ALI sekarang milik Penggugat (JUWITA ARIYANI), diberi tanda **P - 2** ;
3. Photo Gambar Rumah Penggugat, diberi tanda **P - 3** ;

Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg



4. Fotokopi Surat Tanda Hasil Laporan Polisi Nomor: STTLP/177/II/2019/SPKT tanggal 21 Pebruari 2019, diberi tanda **P - 4** ;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan Polisi Nomor SP2HP/155/III/2019/Ditreskrimum tanggal 05 Maret 2019, diberi tanda **P - 5** ;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan Polisi Nomor SP2HP/155.a/VI/2019/Ditreskrimum tanggal 18 Juni 2019, diberi tanda **P - 6** ;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan Polisi Nomor SP2HP/155.b/IX/2019/Ditreskrimum tanggal 30 September 2019, diberi tanda **P - 7** ;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat bertanda P-4, P-5, P-6 dan P-7 sesuai dengan aslinya, bukti bertanda P-1, P-2 berupa Fotokopi yang di beri meterai, sedangkan untuk bukti bertanda P-3 berupa Foto hasil Print Out yang diberi Meterai, kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Kuasa Tergugat I telah mengajukan alat bukti sebagai berikut :

**A. BUKTI SURAT TERGUGAT I :**

- 1) Fotokopi SHGB Nomor 2392 Kecamatan Sukarami Kelurahan Alang-Alang Lebar, KOta Palembang Provinsi Sumsel atas nama Tergugat I, diberi tanda **T.I - 1.A**;
- 2) Fotokopi SHGB Nomor 2393 Kecamatan Sukarami Kelurahan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang Provinsi Sumsel atas nama Tergugat I, diberi tanda **T.I - 1.B**;
- 3) Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Januari 2017 Nomor 20 di hadapan Tergugat II, diberi tanda **T.I - 2.A**;



- 4) Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Januari 2017 Nomor 21 di hadapan Tergugat II, diberi tanda **T.I - 2.B;**
- 5) Fotokopi Akta Jual Beli tanggal 02 Pebruari 2017 Nomor 05 di hadapan Tergugat II, diberi tanda **T.I - 2.C;**
- 6) Fotokopi SSPD BPHTB Dan Bukti Bayar BPHTB sebesar Rp.14.500.000 atas nama Tergugat I diberi tanda **T.I - 2.D;**
- 7) Fotokopi Bukti Bayar PPH sebesar Rp8.750.000 atas nama Pengugat diberi tanda **T.I - 2.E;**
- 8) Fotokopi Akta Jual Beli tanggal 02 Februari 2017 Nomor 06 di hadapan Tergugat II, diberi tanda **T.I - 2.F;**
- 9) Fotokopi SSPD BPHTB Dan Bukti Bayar BPHTB sebesar Rp.14.500.000 atas nama Tergugat I diberi tanda **T.I - 2.G;**
- 10) Fotokopi Bukti Bayar PPH sebesar Rp8.750.000 atas nama Pengugat diberi tanda, diberi tanda **T.I - 2.H;**
- 11) Fotokopi Tanda Terima Uang/Kwitansi Pembayaran tanggal 23 Januari 2017 dari Tergugat I kepada Penggugat, diberi tanda **T.I - 2.I;**
- 12) Fotokopi Rincian Pembayaran Tergugat I kepada Penggugat tanggal 23 Januari 2017, diberi tanda **T.I - 2.J;**
- 13) Foto-Foto waktu Jual Beli, Penandatanganan Jual Beli Dll, diberi tanda **T - 2.K**
- 14) Fotokopi Akta Surat Pernyataan tanggal 23 Januari 2017 Nomor 19, dihadapan Tergugat II, diberi tanda **T .I- 3;**
- 15) Fotokopi Akta Sewa Menyewa tanggal 23 Januari 2017 Nomor 22 dihadapan Tergugat II, diberi tanda **T.I - 4;**
- 16) Fotokopi Surat Somasi Pertama Nomor 9028/SA-LCO/III/2018 tanggal 29-03-2018, diberi tanda **T.I - 5.A;**
- 17) Fotokopi Surat Somasi Kedua Nomor 9034/SA-LCO/IV/2018 tanggal 19-04-2018, diberi tanda **T.I - 5.B;**
- 18) Fotokopi Surat Somasi Kedua Nomor 9034/SA-LCO/IV/2018 tanggal 19-04-2018, diberi tanda **T.I - 5.C;**
- 19) Fotokopi Surat Somasi Kedua Nomor 9034/SA-LCO/IV/2018 tanggal 19-04-2018, diberi tanda **T.I - 5.D;**
- 20) Fotokopi Surat Somasi Kedua Nomor 9034/SA-LCO/IV/2018 tanggal 19-04-2018, diberi tanda **T.I - 5.E;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 21) Fotokopi Surat Somasi Kedua Nomor 9034/SA-LCO/IV/2018 tanggal 19-04-2018, diberi tanda **T.I - 5.F**;
- 22) Fotokopi Laporan Polisi Nomor LPB/354/II/2019/SPKT tanggal 20 Februari 2019, diberi tanda **T.1-6**;
- 23) Fotokopi SP2HP Nomor SP2HP/155.b/IX/2019/Ditreskrim tanggal 30 September 2019 diberi tanda **T.1-7**;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat Tergugat I bertanda T.I-2.I, T.I-2.J, T.I-5.A, T.I-5.B, T.I-5.C, T.I-5.D, T.I-5.E dan T.I-5.F tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti bertanda T.I-1.A, T.I-1.B, T.I-2.A, T.I-2.C, T.I-2.D, T.I-2.E, T.I-2.F, T.I-2.G, T.I-2.H, T.I-3, T.I-4, T.I-6 dan T.I-7 berupa Fotokopi yang diberi meterai, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

## B. **BUKTI SAKSI TERGUGAT I** :

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas Tergugat I telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yakni saksi **Leni Marlina**, saksi tersebut telah memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan yang selengkapya sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan melalui ecourt yang selengkapya terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah mengajukan kesimpulannya, Penggugat dan Tergugat I menyatakan sudah tidak ada hal-hal yang akan diajukannya lagi dan mohon dijatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang mempunyai relevansi, dianggap telah termuat dan telah dipertimbangkan, sehingga menjadi bagian tak terpisahkan dalam putusan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM EKSEPSI** :

*Halaman 34 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg*



Menimbang, bahwa di dalam jawaban Tergugat I telah mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan Eksepsi Tergugat, patut dipertimbangkan bahwa pengertian dan hakekat dari Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap Gugatan Penggugat yang tidak menyangkut pokok perkara, dengan dalil-dalil yang ditujukan untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvan Kelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi (tangkisan), menurut M. Yahya Harahap (dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*", Tahun 2005, halaman 418) adalah tangkisan atau bantahan (*objection*). Namun, tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi, yaitu:

- Ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*);
- Dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi, tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principe*);

Menimbang, bahwa pendapat di atas senada dan selaras dengan pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata (dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek*", Tahun 2002, Hal. 38) yang menyatakan "*Tangkisan atau eksepsi merupakan jawaban tidak langsung mengenai pokok perkara*";

Menimbang, bahwa hal ini sejalan pula dengan pendapat Sudikno Mertokusumo (dalam bukunya: "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Edisi Kedua, Cetakan Pertama, Tahun 1985, Hal. 94) bahwa "*makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan*";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg, terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat kecuali mengenai tidak wenangan hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri



melainkan harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, oleh karenanya eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari uraian tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo maksud dan tujuan Eksepsi Tergugat I selengkapnya adalah sebagaimana tersebut diatas, dimana setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama terhadap eksepsi yang diajukan tersebut, dapatlah diinventarisir permasalahan hukum yang pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagai berikut :

- 1) Bahwa Gugatan Penggugat Error In Persona, yang mana seharusnya Tergugat I lah yang melakukan Gugatan kepada Penggugat dikarenakan Tergugat I adalah sebagai Pihak Yang Dirugikan oleh Penggugat;
- 2) Bahwa Gugatan Penggugat kepada Tergugat I adalah *Diskualifikasi in Person* artinya Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Perkara yang disengketakan kepada Tergugat I karena Penggugat adalah orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk menggugat dan justru sebaliknya yang mempunyai hak untuk menggugat adalah Tergugat I karena Penggugat yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I;
- 3) Bahwa Gugatan Penggugat kepada Tergugat I adalah *Obscuur Libel/Tidak Jelas* (Posita Tidak Jelas/Kabur) dimana Dasar Hukum Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Fakta Gugatan Penggugat Tidak Jelas yaitu disatu sisi Penggugat melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I dan disisi lain Penggugat sudah melakukan Jual Beli dengan Tergugat I untuk Tanah dan Bangunan sesuai SHGB No. 2392 dan SHGB No. 2393 Kec. Sukarami, Kel. Alang Alang Lebar, Kota Palembang, Prov. SumSel yang sekarang atas nama Tergugat I;

Berdasarkan eksepsi tersebut Tergugat I menyatakan bahwa Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke verklaard***) ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik, dimana Penggugat dengan



tegas menolak eksepsi Tergugat I tersebut selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Duplik yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil eksepsi dan jawabannya semula yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara dan menjadi bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan yang menjadi dalil dalam eksepsi yang disampaikan Tergugat I tersebut dapatlah diambil inti pokok yang menjadi dasarnya bahwa menurut Tergugat I sesungguhnya Penggugat tidak berhak melakukan gugatan kepada Tergugat I dikarenakan Penggugat sudah melakukan Jual Beli dengan Tergugat I untuk Tanah dan Bangunan sesuai SHGB No. 2392 dan SHGB No. 2393 Kec. Sukarami, Kel. Alang Alang Lebar, Kota Palembang, Prov. SumSel yang sekarang atas nama Tergugat I yang menjadi objek yang digugat Penggugat dan justru sebaliknya yang mempunyai hak untuk menggugat adalah Tergugat I karena Penggugat yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari alasan dalil pokok eksepsi yang disampaikan Tergugat I seperti tersebut di atas, menurut Majelis Hakim sudah menyangkut pada pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, oleh karenanya tidaklah masuk dalam ruang lingkup eksepsi dan oleh karenanya haruslah dikesampingkan dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum dan dikesampingkan serta dinyatakan tidak dapat diterima, maka selanjutnya akan dipertimbangkan pokok perkara a quo;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1) Bahwa Penggugat Memiliki Satu Unit Rumah dengan beralaskan Dua Surat Sertifikat Hak Milik sesuai dengan Nomor SHM :
  - A. Juwita Ariyani, sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 2392, Tertanggal 30 – 07 – 1997 dan Surat Ukur Nomor : 2003 / 1997, tertanggal 15 April 1997, dengan Luas. 90. M2.



- B. Juwita Ariyani, sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik Nomor :  
2393, Tertanggal 30 – 07 – 1997 dan Surat Ukur Nomor : 2004 /  
1997, tertanggal 155 April 1997, dengan Luas. 90 M2.
- 2) Bahwa kesemua tanah Penggugat tersebut adalah seluas 180 M2 dan didirikan Bangunan 2 (Dua) Lantai Permanen.
  - 3) Bahwa Nilai ke 2 (Dua) tanah dan Bangunan 2 (Dua) Lantai tersebut Pada Tahun 2014 kalau di nilai dengan Uang bernilai Rp.2.500.000.000,- (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) dan pada Tahun 2023 sekarang bernilai Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah).
  - 4) Bahwa kedua bidang tanah tersebut oleh Penggugat pada tahun 2014 sampai dengan saat ini tahun 2023 dihuni oleh Penggugat;
  - 5) Bahwa pembuatan kedua Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I melalui Tergugat II dengan di fasilitasi dikantor dan diruangan Tergugat III menurut Penggugat itu tidak pernah terjadi dan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1335 KUH Perdata yang dilakukan oleh Para Tergugat I, II, III, Karena Penggugat tidak pernah merasa melakukan Jual Beli;
  - 6) Bahwa Penggugat juga tidak pernah membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa. Itu merupakan akal-akalan atau rekayasa yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III saja, karena kalau ada surat Akta Sewa Menyewa tersebut dibuat, pastilah surat Akta Sewa Menyewa tersebut diberikan salinannya baik oleh Tergugat I atau Tergugat II atau Tergugat III kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah membantah dan menolaknya dengan tegas sebagaimana tertuang di dalam jawaban dan duplik yang diajukan oleh Tergugat I, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1) Bahwa Tergugat I dan Penggugat telah melakukan jual beli Tanah dan Bangunan sesuai dengan SHGB No. 2392 dan SHGB No. 2393 Kec. Sukarami, Kel. Alang Alang Lebar, Kota Palembang, Prov. Sum-Sel yang sekarang atas nama Tergugat I dan dihadapan Tergugat II secara Sah dan Sesuai Dengan Hukum dan kemudian Penggugat setelah jual beli tersebut lalu melakukan Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan tersebut dengan Tergugat I karena masih menempati dan belum diserahkan Tanah dan Bangunan tersebut kepada Tergugat I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Akta Sewa Menyewa No. 22 Tanggal 23 Januari 2017  
Dihadapan Ter gugat II selama 1 Tahun yang dimulai dari Tgl. 21  
Januari 2017 sampai Tgl. 21 Januari 2018;

2) Bahwa Rincian Pembayaran Tgl 23 Januari 2017 Tergugat I kepada  
Penggugat yang jelas sekali diterima oleh Penggugat, Zainal Arifin  
(Bapak Penggugat), Misnaria (Ibu Penggugat), Juairiah Rama Yanti  
(Adek Penggugat) dan Jhonson (Suami Penggugat);

3) Bahwa, sebelum jual beli dilakukan antara Tergugat I dan  
Penggugat ada Surat Pernyataan untuk Tergugat I dari Penggugat,  
Zainal Arifin (Bapak Penggugat), Misnaria (Ibu Penggugat), Juairiah  
Rama Yanti (Adek Penggugat) yaitu Akta Surat Pernyataan No. 19  
Tanggal 23 Januari 2017 Dihadapan Tergugat II yang menyatakan  
pada pokoknya adalah satu-satunya pemilik hak atas tanah beserta  
bangunan dengan Sertipikat Nomor. 2392/Alang-Alang Lebar,  
Sertipikat Nomor. 2393/Alang-Alang Lebar Atas Nama : Juwita  
Ariyani/Penggugat Adalah milik bersama dari kami para penghadap,  
bahwa tanah dan bangunan tersebut akan kami jual kepada Tuan Idrus  
(Tergugat I);

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh dalil gugatan Penggugat  
telah dibantah oleh Tergugat I, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283  
R.Bg menentukan bahwa : *"Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai  
hak, atau ia menyebut sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu,  
atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan  
adanya hak itu atau adanya kejadian itu"*. Selanjutnya Pasal 1865  
KUHPerdara menentukan : *"Barang siapa mendalilkan mempunyai suatu  
hak atau ia menyebutkan suatu kejadian, untuk meneguhkan haknya itu  
atau untuk membantah hak orang lain maka orang itu harus membuktikan  
adanya hak itu atau kejadian itu"* ;

Menimbang, bahwa selain ketentuan sebagaimana tersebut di atas  
sudah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sebagaimana  
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1121 K/Sip/1971  
tanggal 15 April 1972 jo No. 540 K/Sip/1972 tanggal 11 September 1972 jo  
No. 410 K/Pdt/2004, tanggal 25 April 2005 ;

Menimbang bahwa bertitik tolak dari ketentuan dan Yurisprudensi  
seperti tersebut di atas dan oleh karena gugatan penggugat telah di  
bantah oleh Tergugat I, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya dan pihak Tergugat I wajib membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda **(P-1) sampai dengan (P-7)**, dimana bukti surat bertanda P-4, P-5, P-6 dan P-7 sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti bertanda P-1, P-2 berupa Fotokopi dan untuk bukti bertanda P-3 berupa Foto hasil Print Out, sedangkan Tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda **(T.I-1) sampai dengan (T.I-7)**, dimana bukti surat bertanda T.I-2.I, T.I-2.J, T.I-5.A, T.I-5.B, T.I-5.C, T.I-5.D, T.I-5.E dan T.I-5.F telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti surat bertanda T.I-1.A, T.I-1.B, T.I-2.A, T.I-2.C, T.I-2.D, T.I-2.E, T.I-2.F, T.I-2.G, T.I-2.H, T.I-3, T.I-4, T.I-6 dan T.I-7 berupa Fotokopi dan Tergugat I juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dengan alat-alat bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat I seperti tersebut di atas, dapat membuktikan dan menguatkan dalil-dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda **(P-1) dan (P-2)** yang juga bersamaan dengan bukti surat yang diajukan Tergugat I bertanda **(T.I - 1.A) dan (T.I - 1.B)** masing-masing berupa Fotokopi SHGB Nomor 2392 Kecamatan Sukarami Kelurahan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang Provinsi Sumsel dan Fotokopi SHGB Nomor 2393 Kecamatan Sukarami Kelurahan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang Provinsi Sumsel;

Menimbang, bahwa dari kedua bukti surat tersebut di atas yang keduanya berupa akta outentik yang diterbitkan dan tercatat yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang, dimana kedua SHGB Nomor 2392 dan SHGB Nomor 2393 tersebut tertera nama selaku pemilik terakhir tercatat atas nama **Idrus** (Tergugat I) dengan peralihan hak melalui Akta Jual Beli Nomor 05 tanggal 02 Pebruari 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 06 tanggal 02 Februari 2017, masing-masing dibuat dihadapan Notaris **Eddy Rosman, S.H** (Tergugat II);

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan Tergugat I diberi tanda **(T.I - 2.C)** berupa Akta Jual Beli Nomor 05 tanggal 02 Pebruari 2017 dan

*Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat Tergugat I bertanda **(TI - 2.F)** berupa Akta Jual Beli Nomor 06 tanggal 02 Pebruari 2017, dapatlah diketahui bahwa benar telah terjadi jual beli dihadapan Notaris antara Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli atas bidang tanah SHGB Nomor 2392 Kecamatan Sukarami Kelurahan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang Provinsi Sumsel dan SHGB Nomor 2393 Kecamatan Sukarami Kelurahan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang Provinsi Sumsel, hal ini dikuatkan pula dengan bukti surat Tergugat I masing-masing berupa:

- 1) Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Januari 2017 Nomor 20 di hadapan Tergugat II, **(TI - 2.A)**;
- 2) Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 23 Januari 2017 Nomor 21 di hadapan Tergugat II, **(TI - 2.B)**;
- 3) Fotokopi Akta Jual Beli tanggal 02 Pebruari 2017 Nomor 05 di hadapan Tergugat II, **(TI - 2.C)**;
- 4) Fotokopi SSPD BPHTB Dan Bukti Bayar BPHTB sebesar Rp.14.500.000 atas nama Tergugat I, **(TI - 2.D)**;
- 5) Fotokopi Bukti Bayar PPH sebesar Rp8.750.000 atas nama Pengugat **(TI - 2.E)**;
- 6) Fotokopi Akta Jual Beli tanggal 02 Februari 2017 Nomor 06 di hadapan Tergugat II, **(TI - 2.F)**;
- 7) Fotokopi SSPD BPHTB Dan Bukti Bayar BPHTB sebesar Rp.14.500.000 atas nama Tergugat I, **(TI - 2.G)**;
- 8) Fotokopi Bukti Bayar PPH sebesar Rp.8.750.000 atas nama Pengugat **(TI - 2.H)**;
- 9) Fotokopi Tanda Terima Uang/Kwitansi Pembayaran tanggal 23 Januari 2017 dari Tergugat I kepada Penggugat, **(TI - 2.I)**;
- 10) Fotokopi Rincian Pembayaran Tergugat I kepada Penggugat tanggal 23 Januari 2017, **(TI - 2.J)**;
- 11) Foto-Foto waktu Jual Beli, Penandatanganan Jual Beli DII, **(T - 2.K)**;
- 12) Fotokopi Akta Surat Pernyataan tanggal 23 Januari 2017 Nomor 19, dihadapan Tergugat II, **(T.I- 3)**;
- 13) Fotokopi Akta Sewa Menyewa tanggal 23 Januari 2017 Nomor 22 dihadapan Tergugat II, **(TI - 4)**;

Halaman 41 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pertimbangan bukti sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat bahwa pembuatan kedua Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I melalui Tergugat II dengan di fasilitasi dikantor dan diruangan Tergugat III menurut Penggugat itu tidak pernah terjadi dan Merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Pasal 1335 KUH Perdata tidaklah terbukti, hal ini didasarkan bukti surat Penggugat bertanda **(P-1) dan (P-2)** yang juga bersamaan dengan bukti surat yang diajukan Tergugat I bertanda **(T.I - 1.A) dan (T.I - 1.B)**, serta bukti surat Tergugat I bertanda **(T.I - 2.C) dan (T.I - 2.F)**, dimana bukti-bukti surat tersebut berupa bukti yang outentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna yang menunjukkan adanya peralihan hak secara sah dihadapan pejabat antara Penggugat dan Tergugat I atas bidang tanah dengan SHGB Nomor 2392 dan SHGB Nomor 2393 yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat bahwa Nilai ke 2 (Dua) tanah dan Bangunan 2 (Dua) Lantai tersebut Pada Tahun 2014 kalau di nilai dengan Uang bernilai Rp.2,500.000.000,- (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) dan pada Tahun 2023 sekarang bernilai Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) menurut Majelis Hakim tidaklah dapat dijadikan dasar untuk menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas kedua bidang tanah dengan Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa yang terjadi sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 05 tanggal 02 Pebruari 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 06 tanggal 02 Pebruari 2017 antara Penggugat dan Tergugat I menjadi tidak sah dan melawan hukum, apalagi jual beli tersebut telah selesai dengan beralihnya hak atas kedua SHGB Nomor 2392 dan SHGB Nomor 2393 tersebut tercatat atas nama **Idrus** (Tergugat I) (Vide: bukti surat **(T.I - 1.A)** dan **(T.I - 1.B)**);

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan di atas, maka menurut Majelis Hakim Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, sedangkan Tergugat I dengan alat-alat bukti yang outentik yang diajukannya telah berhasil membuktikan dalil bantahannya, oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya, maka terhadap petitum gugatan Penggugat tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya dan gugatannya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang hingga perkara ini diputuskan ditaksir seperti dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa hal-hal yang belum dipertimbangkan dalam Putusan ini terkait dengan kejadian-kejadian selama pemeriksaan berlangsung, ditunjuk sepenuhnya pada Berita Acara Perkara ini sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Putusan ini dan demi ringkasnya Putusan ini, maka dianggap sebagai telah dipertimbangkan ;

Memperhatikan ketentuan Pasal-Pasal dalam KUHPerdara, Pasal-Pasal dalam Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Peraturan-Peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI;

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA;

- 1)-----Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2)----Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan ini diucapkan sejumlah Rp598.000,00 (lima ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang Kelas I.A Khusus, pada hari Senin, tanggal 04 Februari 2023 oleh kami Harun Yulianto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Paul Marpaung, S.H., M.H., dan Budiman Sitorus, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Rabu, Tanggal 21 Februari 2023 melalui e-court, dibantu oleh Muhamad Soleh, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palembang, dihadiri secara elektronik

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri Tergugat II dan Tergugat III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Paul Marpaung, S.H., M.H.**

**Harun Yulianto, S.H..M.H.**

**Budiman Sitorus, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Muhamad Soleh, S.H.**

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran Rp 30.000,00
2. Biaya ATK Rp 75.000,00
3. Biaya Panggilan Rp216.000,00
4. Meterai Rp 10.000,00
5. Redaksi Rp 10.000,00
6. Penggandaan Berkas Rp 54.000,00
7. Pemberitahuan Putusan Rp 30.000,00
8. PNBP Surat Kuasa Rp 10.000,00
9. PNBP Panggilan Rp 40.000,00
10. Biaya Sumpah Rp 50.000,00

Jumlah

Rp598.000,00

(Lima ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 44 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 230/Pdt.G/2023/PN Plg

### Disclaimer

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