



PUTUSAN

Nomor : 209/Pdt.G/2020/PN-Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara Perdata pada Pengadilan Tingkat Pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

MUHAMMAD USMAN, Umur 67 tahun, Agama Islam, pekerjaan Pensiunan PNS, bertempat tinggal di Gelogor Tengah RT.006 RW.00, Desa Gelogor, Kec. Kediri, Lombok Barat, dalam hal ini diwakili oleh Para Kuasa Hukum yaitu: DJULIANSYAH RAMADHAN,SH, SAPRUDIN,SH, HUSNI THAMRIN,SH, EDDY KURNIADY,SH dan MARHAENY,SH Kesemuanya Advokat pada Kantor Aan Ramadhan, SH ATTORNEY AT LAW, beralamat di Jl. Angklung No. 1 Karang Bedil, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 15/SK.Pdt/Adv-AR/IX/2020 tanggal 15 September 2020, bertindak untuk dan atas nama, selanjutnya disebut sebagai : PENGGUGAT;

M e l a w a n :

1. PT. IONE HOME INDONESIA, Beralamat di Jl. TGH. Lopan No.99 Rumak, Kec. Kediri, Lombok Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu : 1. DESY EKA WIDYANTARI, SH, MH, 2. NI LUH PUTU WULAN PURWANTI, SH, 3. A.A. ISTRI ROSA MAHESWARI, SH. Kesemuanya Advokat dan Advokat Magang yang berkantor di “Bali Integrated Legal&Business Service” Jln Taman Melia No.20 Lingk.Taman Griya Jimbaran Badung Bali, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Oktober 2020 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram No. 770/SK.PDT/20/PN MTR tertanggal 4 November 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai; TERGUGAT-I;
2. LALU DAUD NURJADI, S.H., M.Kn, bertempat tinggal di Jl. Bypass Bandara Internasional Lombok Km. 2, No. 16, Kabupaten Lombok Tengah, Rembitan, Pujut, Kab. Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa

Halaman 1 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hukumnya yaitu : 1. MUCHTAR MOH.SALEH, SH., 2. HIJRAT PRIYATNO, SH., MH., 3. SAHLAN M SALEH, SH., 4. HENDRO FAIZAL, SH., 5. FADLY RUMIYANTO, SH, Kesemuanya Advokat beralamat kantor di Jln Surabaya No.12 BTN Taman Baru Kota Mataram berdasarkan surat kuasa khusus No. 59/SK.PDT/ADV.MT/2020 tertanggal 12 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat-II;
3. LALU ARIF RAHMAN HAKIM, SH Pekerjaan Anggota DPRD Kab. Lombok Tengah, beralamat Kantor di Jontlak Praya Tengah, Kabupaten Lombok Tengah, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu : 1. MUCHTAR MOH.SALEH, SH., 2. HIJRAT PRIYATNO, SH., MH., 3. SAHLAN M SALEH, SH., 4. HENDRO FAIZAL, SH., 5. FADLY RUMIYANTO, SH, Kesemuanya Advokat beralamat kantor di Jln Surabaya No.12 BTN Taman Baru Kota Mataram berdasarkan surat kuasa khusus No.59/SK.PDT/ADV.MT/2020 tertanggal 12 Oktober 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat-III;
4. JALALUDIN, Pekerjaan swasta, beralamat di Jl. Tukad Badung XX No.22, Kelurahan Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu : 1. M TAUFIK BUDIMAN, SH., 2. LALU PIRINGADI, SH, Semuanya sebagai Pengacara pada Kantor Hukum "MM Konsultan", beralamat di Graha Dekopinwil NTB Lt.3 Jln Bung Karno No.30 Mataram Kota Mataram berdasarkan Surat Kuasa No.C-1.012.MMK.Mtr.09.2020 tertanggal 30 September 2020Advokat Lalu Piringadi, SH. Dan M. Taufik Budiman, SH, berdasarkan Surat Kuasa Nomor:C-1.012.MMK.Mtr.09.2020, tanggal 30 September 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT-IV;

Halaman 2 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr

#### 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

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah memeriksa, bukti surat dan Saksi yang diajukan oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa pada kesempatan sidang yang Pertama Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat dan Tergugat untuk menyelesaikan Perkara ini dengan jalan Mediasi dengan ditengahi oleh seorang Mediator yang disediakan oleh Pengadilan Negeri Mataram yaitu A.A. Gede AGUNG JIWANDANA, S.H Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang ditunjuk Majelis sebagai Mediator namun langkah tersebut tidak berhasil sesuai dengan Laporan Meditor tertanggal 10 Desember 2020 tentang gagalnya proses Mediasi;

Menimbang, bahwa untuk memastikan letak dan luas tanah objek sengketa, maka Majelis telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 15 Februari 2021 dan hasil Sidang di tempat tersebut sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan tanggal 15 Februari 2021;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 23 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 02 Desember 2020 dengan Nomor Register : 209/Pdt.G/2020/PN-Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya pada bulan Februari 2017 penggugat bertemu dengan orang yang bernama Jalaludin(tergugat IV), yang mana tergugat IV adalah orang kepercayaan PT. IONE HOME INDONESIA (tergugat I) yang ingin membeli tanah yang diperuntukkan untuk pembangunan perumahan yang terletak di Desa Gelogor Kec. Kediri, Lombok Barat.
2. Bahwa dari pertemuan penggugat dan tergugat IV tersesebut berlanjut, yang mana tergugat I melalui tergugat IV mencari tanah seluas 10, 50 Ha (1050 are)dengan harga Rp.21.000.000/are, sehingga total harga 1050 are x Rp. 21.000.000,- = Rp.22.050.000.000,-(Duapuluh dua milyar limapuluh juta rupiah).
3. Bahwa dari tanah seluas 10,50 Ha (1050 are) yang dibeli oleh tergugat I tersebut terdapat tanah milik penggugat seluas 41.735 m<sup>2</sup> (417,35 are), yang terdiri atas 3 (tiga) Sertifikat, yaitu :
  - Sertifikat Hak Milik No 0371 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 0391/Gelogor/2018 tanggal 23 Maret 2018, luas 5.595 M<sup>2</sup> (55,95 are).
  - Sertifikat Hak Milik No 0372 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 0390/Gelogor/2018 tanggal 23 Maret 2018, luas 18.450 M<sup>2</sup> (184,5 are).

*Halaman 3 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



- Sertifikat Hak Milik No 0373 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 0392/Gelogor/2018 tanggal 23 Maret 2018, luas 17.690 M2 (176,9 are).
- 4. Bahwa pada tanggal 3 Juni 2017 tergugat IV memberikan tanda jadi pembayaran tanah tersebut sebesar RP. 200.000.000,- (Duaratus Juta Rupiah) dihadapan tergugat II (Lalu Daud Nurjati, SH., M.Kn) yang diperuntukkan untuk mengurus sertifikat dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan tanah yang diperjual belikan tersebut.
- 5. Bahwa pada 2 Juni 2017 tergugat IV telah mengirimkan uang sebesar Rp.2.300.000.000,- (Dua Milyar TigaratusJuta Rupiah) sebagai pembayaran tahap pertamasebesar 10% dari harga tanah melalui rekening Lalu Daud Nurjadi, SH., M Kn (tergugat II) selaku Notaris, dan uang tersebut dibayarkan oleh tergugat II kepada pemilik tanah termasuk kepada penggugat sebagai pembayaran tahap pertama sebagaimana kesepakatan. Dan pembayaran tahap kedua sebesar 40% akan dibayarkan pada tanggal 2 November 2017, apabila tergugat IV tidak dapat melakukan pembayaran sebesar 40% maka pembayaran 10% yang telah dibayarkan hangus dan jual beli batal serta tergugat IV mengembalikan sertifikat dan surat-surat lain.
- 6. Bahwa terhadap tanah milik penggugat seluas 41.735 are (417,35 are), tergugat II memberikan pembayaran uang muka sebagai pembayaran tanah kepada penggugat sebesar Rp. 355. 000.000,- yang seharusnya uang muka yang diterima penggugat sebesar 10% dari harga tana penggugat yaitu Rp.  $21.000.000 \times 417,35 \text{ are} \times 10 \% = \text{Rp. } 876.435.000,-$  , sehingga terjadi kekurangan bayar uang muka terhadap tanah penggugat sebesar Rp.  $876.435.000 - \text{Rp. } 355.000 = \text{Rp. } 521.435.000,-$
- 7. Bahwa sebagaimana yang diperjanjikan oleh tergugat IV untuk melakukan pembayaran tahap kedua sebesar 40% pada tanggal 2 November 2017 tidak dapat dipenuhi oleh tergugat IV, sehingga bertempat di rumah penggugat, bersama-sama dengan tergugat II dan tergugat III, penggugat mengadakan pertemuan membahas masalah hangusnya uang 10% serta batalnya jual beli tanah yang mana pada saat pertemuan tersebut tergugat IV masih berada di Luar Negeri, sehingga pada pertemuan tersebut melalui telpon dilakukan negosiasi dengan tergugat IV tentang batalnya jual beli dan uang 10% sebagai pembayaran tanah hangus.
- 8. Bahwa dari hasil negosiasi penggugat, tergugat II, tergugat III, dan tergugat IV melalui telpon, agar jual beli tidak batal dan pembayaran yang 10%

*Halaman 4 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



tidak hangus disepakati untuk dilakukan kompensasi menaikkan harga tanah tersebut sebesar Rp.1.000.000,-(Satu juta rupiah) per are sehingga kompensasi yang harus dibayar oleh tergugat IV sebesar Rp. 1.050.000.000,- dan kompensasi tersebut akan dibayarkan oleh tergugat IV paling lambat pada Desember 2017. Akan tetapi tergugat IV dapat memenuhi janjinya. Dan Pada Februari 2018 tergugat IV mengirimkan uang kompensasi yang dijanjikan melalui rekening tergugat II sebesar Rp.800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah), sehingga terdapat kekurangan uang kompensasi sebesar Rp.250.000.000,- (Duaratus limapuluh juta rupiah) yang belum di serahkan oleh tergugat IV.

9. Bahwa tanpa sepengetahuan penggugat, (Lalu Arif Rahman Hakim, SH) bertindak selaku pemilik menjual tanah tersebut kepada PT. IONE HOME INDONESIA (tergugat I), yang mana penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun untuk melakukan jual beli, sehingga jual beli yang dilakukan oleh tergugat III adalah tidak sah.
10. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh tergugat I terhadap tanah penggugat seluas 417,35 are tersebut yang pembayarannya melalui tergugat II dan tergugat IV yaitu sebesar Rp 21.000.000,- per are, sehingga total harga tanah penggugat sebesar Rp. Rp. 8.764.350.000,-
11. Bahwa penggugat baru menerima pembayaran tanah dari tergugat IV dengan harga Rp. 19.000.000, per are sehingga masih terdapat kekurangan yang belum dibayar sebesar Rp.  $2.000.000 \times 417,35 \text{ are} = \text{Rp. } 834.700.000,-$
12. Bahwa terhadap tanah penggugat seluas 417,35 are terdapat kekurangan bayar uang muka sebesar Rp. 521.435.000, dan kekurangan harga bayar tanah penggugat sebesar Rp. 834.700.000,- sehingga terjadi kekurangan bayar oleh tergugat IV terhadap tanah penggugat yaitu sebesar Rp.  $521.435.000 + \text{Rp. } 834.700.000 = \text{Rp. } 1.356.145.000,-$
13. Bahwa tergugat I telah melakukan pelunasan pembayaran terhadap tanah seluas 1050 are (10,50 Ha) yaitu sebesar Rp. 847.521.675,- akan tetapi uang tersebut diambil oleh tergugat IV yang hingga saat ini tidak diserahkan oleh tergugat IV kepada penggugat dan pemilik tanah lainnya.
14. Bahwa disamping itu tanah milik penggugat seluas 5.595 m<sup>2</sup> (55,95 are) sebagaimana SHM No. 0371 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No.01391/Gelogor/2018 tanggal 23 Maret 2018, berdasarkan Perikatan Jual Beli No. 05 tanggal 6 Juni 2018 yang dibuat di Kantor Notaris & PPAT Lalu

*Halaman 5 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daud Nurjadi, SH., M.Kn (tergugat II) antara penggugat dengan tergugat I sama sekali belum dilakukan pembayarannya hingga saat ini sebesar RP.1.720.462.500,-

15. Bahwa apabila tanah penggugat tidak dibayar sebagaimana perikatan jual beli diatas, maka penggugat membatalkan Perikatan Jual Beli No.05 tanggal 6 Juni 2018 yang dibuat di Kantor Notaris & PPAT Lalu Daud Nurjadi, SH., M.Kn (tergugat II).

16. Bahwa dengan kenyataan tersebut diatas penggugat telah beberapa kali meminta kepada para tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya untuk menyelesaikan kekurangan pembayaran tanah dan pembayaran tanah yang belum terbayar, akan tetapi tidak mendapat tanggapan dari para tergugat.

17. Bahwa sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Mataram, para tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan pembayaran yang menjadi kewajibannya, sehingga dengan demikian para tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi.

Bahwa berdasarkan pada uraian tersebut di atas, penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan para tergugat telah ingkar janji/wanprestasi kepada penggugat.
3. Menyatakan para tergugat tidak memenuhi kewajibannya membayar kekurangan pembayaran, yaitu :
  - Uang kompensasi sebesar Rp. 250.000.000,-
  - Uang pembayaran tanah penggugat sebesar Rp. 1.356.145.000,-
  - Uang pelunasan tanah sebesar Rp. 847.521.675.
  - Pembayaran tanah penggugat sebagaimana Perikatan Jual Beli No. 05 tanggal 6 Juni 2018, sebesar Rp. 1.720. 462. 500.
4. Menyatakan batal Perikatan Jual Beli No. 05 tanggal 6 Juni 2018 yang dibuat di Kantor Notaris Lalu daud Nurjadi, SH., M.Kn.
5. Menghukumpara tergugat secara tanggung renteng membayar kepada penggugat, yaitu:
  - Pembayaran kompensasi sebesar Rp.250.000.000 +
  - Pembayaran tanah penggugat sebesar Rp. 1.356.145.000 +

Halaman 6 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr

#### 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

- Pembayaran pelunasan tanah sebesar Rp 847. 521. 675 +
- Pembayaran tanah penggugat sebagaimana Perikatan Jual Beli No.05 tanggal 6 Juni 2018 Rp. 1.720.462.500 = total sebesar Rp. 4.424.129.175,-

6. Menghukum para tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Para pihak hadir di Persidangan masing-masing diwakili oleh Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa Terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena:

- Penggugat dalam gugatannya mencampuradukan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan wanprestasi. Dalam posita dan petitum penggugat menyatakan keberlakuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli namun ParaTergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli NAMUN dalam posita yang lain menyatakan bahwa pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak sah karena adanya perbuatan melawan hukum berupa penandatanganan Perjanjian Jual Beli antara Tergugat III yang mewakili Penggugat tanpa kuasa dari Penggugat dengan Tergugat I. Walaupun dalam pembuktian nanti dapat Tergugat I buktikan bahwa Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pelepasan Hak untuk 3 (Tiga) Sertifikat Hak Atas Tanah Milik Penggugat ditandatangani sendiri oleh Penggugat (bukan diwakili oleh Tergugat III) dengan Tergugat I dihadapan Notaris yang merupakan Tergugat II dan peristiwa penandatanganan kedua akta perjanjian tersebut dan pembayaran harga tanah milik Penggugat pun telah dibuatkan dokumentasi dalam bentuk foto oleh Tergugat I dan Tergugat II selaku Notaris/PPAT yang diamanatkan untuk mengurus proses

Halaman 7 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr

#### 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)



peralihan hak dari para pemilik tanah termasuk salahsatunya Penggugat keatas nama Tergugat I berdasarkan Jual Beli;

- Penggugat tidak mampu/gagal menjelaskan peran atau kedudukan masing-masing pihak dalam perkara khususnya kedudukan Para Tergugat baik dalam melakukan PMH ataupun wanprestasi sehingga tidak jelas pihak manakah yang dimintakan pertanggungjawaban hukum karena kesalahannya yang merugikan kepentingan Penggugat; Penggugat juga gagal menjelaskan peran Pengugat yang disamping sebagai pemilik tanah juga merupakan team makelar bersama-sama dengan Tergugat II,III dan IV sehingga mencampuradukan penerimaan pembayaran atas penjualan tanah miliknya dengan fee makelar yang menjadi hak Pengugat yang belum diterima dari Tergugat II,III dan IV, yang sudah sepenuhnya dibayarkan harga penjualan tanah tersebut oleh Tergugat I sebagaimana diakui oleh Penggugat sendiri dalam pertemuan mediasi dihadapan hakim mediator dan dalam posita angka 13 gugatan Penggugat;
- Gugatan Penggugat pada inti gugatannya sebenarnya tidak mengenai ketiadaan atau kekurangan pembayaran harga tanah oleh Tergugat I MELAINKAN tidak dibayarkannya komisi Pengugat yang selain sebagai pemilik tanah juga makelar dari Tergugat II, III dan IV.
- Penggugat dalam dalil posita angka 3 gugatan awal tanggal 23 September 2020 maupun dalam gugatan perbaikan tanggal 28 Desember 2020 juga keliru dalam mendeskripsikan kepemilikan tanah penggugat sendiri dan salah satu obyek sengketa yang dimintakan pembatalan perjanjian pengikatan jual belinya.

Penggugat dalam dalil posita angka 3 mendeskripsikan kepemilikan tanah Penggugat sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik No. 0371 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 0391/Gelogor/2018 tanggal 23 Maret 2018, luas 5.595 M2;
  2. Sertifikat Hak Milik No. 0372 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 0390/Gelogor/2018 tanggal 23 maret 2018 seluas 18.450 M2;
  3. Sertifikat Hak Milik No. 0373 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 0392/Gelogor/2018 tanggal 23 maret 2018 seluas 17.690 M2;
- Dalam bukti kepemilikan sertifikat milik Penggugat yang dimiliki oleh Tergugat I, bahwa deskripsi tanah milik Penggugat sebagai berikut:
  - Sertifikat Hak Milik No. 01371 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 01391/Gelogor/2018 tanggal 23 Maret 2018, luas 5.595 M2;
  - Sertifikat Hak Milik No. 01372 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 01390/Gelogor/2018 tanggal 23 maret 2018 seluas 18.450 M2;
  - Sertifikat Hak Milik No. 01373 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 01392/Gelogor/2018 tanggal 23 maret 2018 seluas 17.690 M2;

Halaman 8 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



- Kesalahan dalam mendeskripsikan nomor Sertifikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur atas kepemilikan penggugat yang salah satunya menjadi obyek sengketa yang dimintakan pembatalan transaksi jual belinya dan dimintakan penyitaannya pada gugatan perbaikan merupakan kesalahan yang FATAL dan tidak dapat ditoleransi atau dibenarkan karena merujuk pada data kepemilikan tanah milik pihak lain yang tidak tersangkut atau tidak menjadi pihak dalam perkara *a quo*.
- Penggugat tidak konsisten/bertentangan dalam mendalilkan gugatannya dalam beberapa posita Penggugat menyatakan bahwa Tergugat IV sebagai agen atau makelar yang mengurus proses pengadaan tanah oleh Tergugat I telah membayar uang muka untuk pembelian seluruh tanah seluas 1.050 are dan telah membayarkan uang muka untuk 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat seluas 417.35 are dan pemilik tanah telah pula menerima pelunasan dari Tergugat I atas pembayaran pembelian tanah seluas 1050 Ha termasuk 3 (tiga) sertifikat milik Penggugat seluas 417.35 are NAMUN dalam posita lainnya menyatakan bahwa Penggugat belum menerima pembayaran atas salah satu sertifikat No. 0371 (seharusnya SHM 01371) seluas 55.95 are sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 5 tanggal 6 Juni 2018, yang merupakan bagian dari total luas tanah milik Penggugat seluas 417.35 Are yang terdiri dari 3 (tiga) sertifikat yaitu SHM No. 0371 (seharusnya 01371) seluas 55.95 are, SHM No. 0372 (seharusnya 01372) seluas 184.5 are dan SHM 0373 (seharusnya 01373) 176.9 Are;
- Penggugat dalam dalil posita angka 2, apabila nilai yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat IV benar dan dapat dibuktikan adanya kesepakatan harga dasar tanah diluar fee makelar sebesar Rp. 21.000.000 (dua puluh satu juta Rupiah) per are, tidak cermat dalam mendalilkan nilai dasar tanah secara keseluruhan TERBUKTI dengan diperbaikinya nilai penjualan dalam perbaikan posita angka 2 dalam gugatan perbaikan. Perbaikan ini bukan semata-mata salah dalam penulisan atau pengetikan namun perubahan yang bersifat material yang menurut pasal 127 RV dan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1043K/SIP/1971 yang melarang perubahan substansi/material posita dalam gugatan;
- Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

B. Gugatan Penggugat *Error in Persona* (salah sasaran) karena:

*Halaman 9 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



- (Eksepsi Diskualifikasi/*gemis aanhoedanigheid*) Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk meminta uang kompensasi sebagaimana didalilkan dalam posita angka 8, 13 dan petitium angka 3 berupa kekurangan pembayaran tanah seluas 1.050 Are akibat adanya kenaikan harga tanah (apabila benar ada kesepakatan itu dan dapat dibuktikan oleh Penggugat) antara Penggugat dengan Tergugat II,III dan IV sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dan tidak memiliki kapasitas untuk meminta pelunasan keseluruhan harga tanah seluas 1.050 sebesar Rp. 847.521.675 (delapan ratus empat puluh tujuh juta lima ratus dua puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh lima Rupiah) dari Tergugat I melalui Tergugat IV karena Penggugat hanya memiliki tanah sebagian yaitu hanya 417.35 are saja dan Penggugat tidak memiliki surat kuasa yang sah dari pemilik tanah yang lain ataupun tidak mengajukan gugatan secara gugatan perwakilan kelompok atau *class action*;
- Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak/*Exceptio Plurum Litis Consortium*. Penggugat dalam gugatannya tidak menyertakan KITAYAMA sebagai Tergugat padahal KITAYAMA merupakan pihak yang merupakan mitra kerja dari Tergugat IV dalam membantu menyediakan pengadaan tanah untuk kepentingan proyek Tergugat I. Tergugat I setelah dilaksanakannya perjanjian pengikatan jual beli dan pembayaran antara pemilik tanah dengan Tergugat I baru mengetahui peranan para pihak yaitu Kitayama dan Tergugat IV merupakan makelar tanah utama. Tergugat IV kemudian juga membuat team kecil yang terdiri dari Tergugat II, III dan Penggugat yang membantu Tergugat IV untuk melakukan negosiasi dengan para pemilik tanah untuk kepentingan pengadaan tanah;
- Pembayaran harga jual beli sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara para pemilik tanah dengan Tergugat I sebesar Rp.30.750.000 (tiga puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) per are telah SEPENUHNYA DIBAYAR LUNAS OLEH TERGUGAT I dengan pembayaran menggunakan skema yang dibuat antara Penggugat, Kitayama, Tergugat II, III dan IV dan dibayarkan oleh Tergugat I kepada pemilik tanah sesuai dengan harga dasar yang diberikan dalam skema pembayaran (setelah dikurangi dengan pajak penjual sebesar 2,5 %, fee makelar tim Penggugat dan Tim Tergugat II/Tergugat III sebesar 2,5 %, biaya turun waris dan biaya pengurusan sporadik menjadi sertifikat yang dititipkan melalui Tergugat II selaku notaris), LANGSUNG KEPADA PEMILIK TANAH TERMASUK KEPADA  
*Halaman 10 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



PENGGUGAT YANG JUGA MERUPAKAN SALAH SATU PEMILIK TANAH melalui bank Transfer dari Vidhi Law Office selaku konsultan hukum pengadaan tanah Tergugat I kepada para pemilik tanah, sedangkan kelebihan harga dasar pembelian tanah dari pemilik tanah atau fee makelar dilakukan pembayaran langsung oleh Vidhi Law Office kepada KITAYAMA untuk kemudian menurut data dan informasi yang kami terima kemudian dari Kitayama dan Tergugat IV, oleh Kitayama dikirimkan kepada Tergugat IV selaku selaku mitra kerja KITAYAMA, dan Tergugat IV kemudian mengirimkan bagian fee makelar untuk Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III melalui rekening milik Tergugat II yang juga selaku notaris yang membantu proses balik tanah dan pelepasan tanah;

- Masalah besaran fee makelar antara Kitayama, Tergugat II, III, IV dan Penggugat sama sekali tidak diketahui oleh Tergugat I selaku pembeli. Tergugat I hanya mengetahui harga jual beli sebesar Rp. 30.750.000/are (tiga puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah per are) dan telah membayar LUNAS SESUAI DENGAN SKEMA DISTRIBUSI PEMBAYARAN YANG DIBUAT OLEH PARA MAKELAR DENGAN PEMILIK TANAH DIBAYARKAN LANGSUNG MELALUI BANK TRANSFER KEPADA PEMILIK TANAH, BIAYA PROSES SERTIFIKAT, PAJAK PENJUAL 2,5 %, FEE MAKELAR TIM;
- PENGGUGAT, TERGUGAT II/TERGUGAT III DITITIPKAN MELALUI REKENING TERGUGAT II DAN SISANYA MERUPAKAN FEE MAKELAR MELALUI REKENING KITAYAMA. Dengan demikian tanpa menyertakan KITAYAMA sebagai pihak dalam gugatan padahal KITAYAMA inilah merupakan AGEN/MAKELAR UTAMA yang menerima fee makelar langsung dari Tergugat I selaku Pembeli, menyebabkan gugatan ini tidak dapat diperiksa secara seksama dan menyeluruh dan tidak dapat diketahui bukti-bukti utama berupa berapa sebenarnya dari fee makelar yang telah ditransfer atau dibayarkan oleh Kitayama kepada Tergugat IV selaku mitra kerja;
- Gugatan penggugat salah sasaran dalam menarik pihak yang digugat/*error in persona*. Penggugat dalam gugatannya menempatkan PT. IONE HOME INDONESIA sebagai Tergugat I atau utama yang diduga telah melakukan perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan karenanya dimintakan pertanggungjawaban hukum baik berupa permintaan kekurangan pembayaran fee makelar yang seharusnya dimintakan pertanggungjawabannya kepada Tergugat II, III dan IV dan KITAYAMA

Halaman 11 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pembatalan Perjanjian Jual Beli No. 5 tanggal 6 Juni 2018 atas SHM 01371 yang telah diakui sendiri dalam posita gugatan Penggugat dan dalam sidang mediasi telah dibayar lunas oleh Tergugat I;

- Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka sudah sepatutnya gugatan

Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijik verklaard*);

C. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NO. 5 TANGGAL 6 JUNI 2018 MERUPAKAN PERJANJIAN YANG SAH DAN MEMENUHI SYARAT SAHNYA PERJANJIAN BERDASARKAN PASAL 1320 KUHPERDATA DAN TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN PRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN TELAH MELAKUKAN PEMBAYARAN LUNAS KEPADA PENGGUGAT DAN KARENANYA TIDAK DAPAT DIPERKARAKAN BERDASARKAN PASAL 1381 KUHPERDATA/*exceptio peremptoria*:

- Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 5 Tanggal 6 Juni 2018 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian baik syarat subyektif maupun obyektif karena dibuat oleh Para Pihak yang cakap dan memiliki kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, adanya kesepakatan para pihak mengenai luas dan harga pembayaran tanah yang merupakan unsur esensial dalam perjanjian jual beli, obyek jual beli dapat ditentukan dan kongkret serta jual beli tanah bukan merupakan transaksi hukum yang dilarang oleh peraturan perundangan; Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga merupakan perjanjian timbal balik dimana Pihak Penjual/Penggugat diwajibkan untuk menyerahkan obyek jual beli berupa tanah dan pihak pembeli/Tergugat I membayar harga yang disepakati dalam jual beli. Penggugat telah menyerahkan hak kepemilikan atas tanah bersamaan dengan telah dibayar lunasnya harga pembelian oleh Tergugat I yang dibuktikan dengan penandatanganan Perjanjian Jual Beli Lunas dan kwitansi pembayaran dan bukti bank transfer dari Tergugat I kepada Penggugat dan karenanya perjanjian tersebut prestasinya telah dilakukan dengan sempurna dan telah selesai karenanya berdasarkan pasal 1381 KUHPERdata, perikatan tersebut telah hapus karena telah adanya pembayaran sehingga dengan hapusnya perjanjian tersebut maka para pihak tidak dapat memperkarakan kembali pelaksanaan perjanjian yang telah selesai dengan sempurna;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijik verklaard*);

D. Penggugat pada sidang pembacaan gugatan pada tanggal 28 Desember 2020 mengadakan perubahan/perbaikan gugatan, dan setelah Tergugat I membaca dengan seksama ternyata perubahan tersebut merupakan perubahan substansial

Halaman 12 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr

#### 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)



dan bukan redaksional/kesalahan penulisan/pengetikan dalam posita maupun tuntutan terkait besarnya jumlah harga jual beli yang menjadi obyek perkara a quo dan permintaan sita revindicoir beslag barang milik Tergugat I yang pada gugatan awal tertanggal 23 September 2020 tidak dimohonkan dalam posita maupun petitum gugatan;

Ketentuan mengenai larangan perubahan gugatan yang merubah dan menambah pokok gugatan diatur dalam pasal 127 RV yang kutipannya sebagai berikut:

*"Penggugat berhak mengubah atau mengurangi tuntutannya sampai saat perkara diputus tanpa boleh mengubah dan menambah pokok gugatannya*

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1043 K/SIP/1971 menyatakan larangan perubahan gugatan yang mengakibatkan perubahan posita gugatan dan petitum gugatan;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut di atas maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANTKELIJK VERKLAARD*);

#### DALAM KONVENS:

Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui dan terbukti kebenarannya menurut hukum;

Bahwa materi keberatan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam bagian eksepsi, sepanjang ada relevansinya, dianggap terulang kembali dalam bagian ini dan merupakan satu kesatuan yang utuh dalam pokok perkara;

Bahwa sebelum Tergugat I menanggapi dan menjawab gugatan Penggugat, Tergugat I akan menjelaskan kasus posisi untuk memudahkan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini memiliki gambaran yang menyeluruh atas perkara a quo.

#### KASUS POSISI

1. Pada tahun 2017 Arnest One Corporation sebuah perusahaan pengembang dijepang akan mendirikan perusahaan Penanaman Modal Asing di Indonesia untuk pembangunan perumahan sederhana di Kabupaten Lombok Barat. PT. Arnest One Corporation sendiri merupakan pemegang saham mayoritas dari PT. IONE HOME INDONESIA yang kemudian didirikan pada 23 Januari 2018 sebagaimana ternyata dalam akta No. 12 yang dibuat dihadapan Notaris Anneke Wibowo, SH;
2. Arnest One Corporation yang selanjutnya membuat PT. IONE HOME INDONESIA/Tergugat I meminta bantuan KITAYAMA dan Tergugat IV untuk melakukan pengadaan tanah dalam bentuk melakukan jual beli untuk tujuan pembangunan kompleks rumah sederhana di Desa Gelogor;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Kitayama dan Tergugat IV melakukan negosiasi dengan pemilik tanah salah satunya Penggugat dan meminta bantuan makelar tanah lainnya yaitu Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat untuk pembelian tanah seluas 1050 Are di Desa Gelogor;
4. Tergugat I ditawarkan harga pembelian tanah sebesar Rp. 30.750.000 (tiga puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) per are, sehingga harga total pembelian sebesar Rp. 32.287.500.000 (tiga puluh dua milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) untuk seluruh tanah seluas 1050 Are;
5. Penggugat merupakan salah satu pemilik tanah yang memiliki 3 (tiga) bidang tanah dengan total seluas 417.35 are yang merupakan bagian dari 1050 Are, yang terdiri dari:
  - Sertifikat Hak Milik No. 01371 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 01391/Gelogor/2018 tanggal 23 Maret 2018, luas 5.595 M<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Milik No. 01372 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 01390/Gelogor/2018 tanggal 23 maret 2018 seluas 18.450 M<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Milik No. 01373 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 01392/Gelogor/2018 tanggal 23 maret 2018 seluas 17.690 M<sup>2</sup>;
6. Tergugat I kemudian membeli 3 bidang tanah tersebut diatas milik Penggugat dan dengan harga Rp. 30.750.000 (tiga puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per are untuk seluas 417.35 are dengan harga Rp. 12.833.512.500 (dua belas milyar delapan ratus tiga puluh tiga juta lima ratus dua belas ribu lima ratus Rupiah) sebagaimana ternyata dalam akta Perjanjian Ikatan Jual Beli sebagai berikut:
  - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 tertanggal 06 Juni 2018 untuk obyek jual beli SHM No. 01371/Desa Gelogor;
  - Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 11 tertanggal 06 Juni 2018 untuk obyek jual beli SHM No. 01372/Desa Gelogor;
  - Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08 tertanggal 06 Juni 2018 untuk obyek jual beli SHM No. 01373/Desa Gelogor;Akta-Akta tersebut dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II yang juga merupakan notaris yang ditunjuk oleh Penggugat, Kitayama, Tergugat III dan Tergugat IV secara bersama-sama. Tergugat I sendiri tidak pernah menunjuk Tergugat II selaku notaris namun mempercayakan pengadaan tanah dan pengurusan sertifikat dan peralihan hak kepada notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Kitayama dan Tergugat IV;
7. Tergugat I menerima skema pembagian pembayaran jual beli tanah dari Kitayama, Tergugat IV, Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat yang merupakan para makelar tanah pada saat penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli kepada pemilik tanah termasuk kepada Penggugat. Pembayaran harga tanah sebesar Rp. 30.750.000 (tiga puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu

Halaman 14 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



Rupiah) per are dibagi menjadi 3 rekening berdasarkan skema yang diberikan oleh Kitayama dan Tergugat II,III, IV dan Penggugat yaitu sejumlah harga dasar tanah setelah dikurangi uang muka (setelah dikurangi biaya fee makelar 2.5 % untuk tim makelar Penggugat, Tergugat II dan Tergugat II, pajak jual beli 2.5 % dan biaya turun waris dan pengurusan sertifikat yang ditipkan di rekening Tergugat II) dibayar/transfer langsung kepada Pemilik Tanah termasuk harga dasar tanah milik Penggugat ke rekening bank Penggugat sedangkan biaya pajak penjual 2,5 %, biaya makelar tim Penggugat/Tergugat II/Tergugat II ditipkan melalui rekening Tergugat II yang juga selaku notaris dan sisanya atau selisihnya yang merupakan fee makelar ditransfer langsung ke rekening Kitayama. Penentuan harga dasar tanah antara pemilik tanah dengan para makelar dibuat tanpa keterlibatan dan sepengetahuan Tergugat I selaku pembeli;

8. Tergugat I sama sekali tidak mengetahui adanya perjanjian atau persetujuan yang dibuat oleh Penggugat, Tergugat IV, Kitayama, Tergugat II dan Tergugat III terkait harga dasar tanah yang disepakati dan pembagian fee broker diantara mereka;
9. Tergugat I juga tidak mengetahui mengenai besaran uang muka yang telah dibayar dan disepakati antara Penggugat dengan Kitayama dan Tergugat IV termasuk bagaimana diantara mereka menyepakati skema pembayaran maupun perhitungan jumlah uang dan pembagiannya dari total harga jual beli yang dibayarkan oleh Tergugat I;
10. Tergugat I dengan itikad baik telah melakukan pembayaran sesuai skema yang dibuat oleh Kitayama, Tergugat IV, Tergugat II, III dan Penggugat, dan dilakukan transfer kedalam tiga rekening yaitu rekening pemilik tanah termasuk Penggugat untuk harga dasar tanah setelah dikurangi dengan uang muka yang telah dibayarkan oleh Tergugat IV dan Kitayama kepada Penggugat. pajak jual beli 2,5 % dari harga tanah serta biaya pengurusan sporadik menjadi sertifikat hak milik, fee makelar tim Penggugat/Tergugat II/Tergugat II ke rekening titipan Tergugat II, sedangkan fee makelar ke rekening Kitayama;
11. Belakangan diketahui bahwa dalam fee broker yang ditransfer ke rekening Kitayama ternyata oleh Kitayama diberikan bagian yang menjadi hak Tergugat IV kemudian karena Tergugat IV juga memiliki team makelar yang membantunya maka oleh Tergugat IV ditransfer dan ditipkan bagian fee makelar Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat kepada Tergugat II selaku Notaris yang mengurus pensertifikatan tanah yang juga bertindak sebagai makelar;
12. Jumlah besaran bagian fee broker yang ditransfer oleh Kitayama kepada Tergugat IV dan selanjutnya oleh Tergugat IV dibayarkan dan ditipkan kepada

*Halaman 15 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



Tergugat II (selaku Notaris yang juga bertindak sebagai makelar) untuk Tergugat II, III dan Penggugat sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tidak pernah diberitahukan oleh Kitayama dan Tergugat IV selaku agen/makelar utama kepada Tergugat I;

13. Tergugat I telah membayarkan seluruh harga pembelian tanah seluas 1050 are dengan harga Rp. 30.750.000 (tiga puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) per are atau total senilai Rp. 32.287.500.000 (tiga puluh dua milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) termasuk didalamnya harga pembelian 3 bidang tanah milik Penggugat seluas 417,35 are;

14. Tergugat I telah membayarkan harga tanah seluas 417,35 are kepada Penggugat berdasarkan skema pembayaran yang disepakati oleh Penggugat, Kitayama, Tergugat IV, Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp. 6.196.151.250 (enam milyar seratus sembilan puluh enam juta seratus lima puluh satu ribu dua ratus lima puluh Rupiah). nilai ini berdasarkan skema yang diterima oleh Tergugat I merupakan hasil perhitungan harga dasar tanah milik penggugat dikurangi fee makelar 2.5 %, pajak penjual 2.5 %, biaya pengurusan sporadik menjadi sertifikat hak atas tanah dan uang muka yang telah dibayarkan terlebih dahulu oleh Kitayama dan Tergugat IV kepada Penggugat sebelum Tergugat IV dan Kitayama menjualnya kepada Tergugat I sedangkan biaya pengurusan sertifikat, pajak penjual 2.5 % dan fee makelar tim Penggugat/Tergugat II/Tergugat III ditipkan ke rekening Tergugat II dan sisanya berdasarkan skema pembayaran yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat IV, Kitayama, Tergugat II dan Tergugat III dikirimkan kepada Kitayama sebagai fee makelar. Tergugat I pun tidak mengetahui berapa dari fee broker yang telah diterima oleh Penggugat dari Kitayama, Tergugat IV, II dan III;

Penggugat pernah mengirimkan surat permintaan bantuan kepada Tergugat I melalui kuasa hukumnya untuk diminta menagihkan kepada Tergugat IV mengenai kekurangan pembayaran Tergugat IV yang menjadi hak Penggugat dan Tergugat I pun telah;

menghubungi Tergugat IV dan Kitayama untuk menyelesaikan fee broker yang belum terbayarkan kepada Penggugat. Kitayama kemudian memberikan bukti telah membayar sisa fee broker kepada Tergugat IV sebesar Rp. 847.521.675 (delapan ratus empat puluh tujuh juta lima ratus dua puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh lima Rupiah) dan kemudian Tergugat IV menurut pengakuannya telah mentransfer kekurangan pembayaran fee broker melalui Tergugat II selaku notaris dan juga broker dan telah memberikan Tergugat I fotocopy tanda penerimaan uang kekurangan fee broker yang telah ditandatangani oleh Penggugat sehingga Tergugat I mengira permasalahan

*Halaman 16 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



fee broker tersebut telah diselesaikan dengan baik oleh para makelar yaitu Penggugat, Kitayama, Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III namun ternyata justru dikejutkan dengan adanya gugatan dari Penggugat terlebih Penggugat telah menempatkan PT. IONE HOME INDONESIA sebagai Tergugat I;

4. Penggugat dalam gugatannya rupanya mencampuradukan permasalahan pembayaran tanah dengan pembayaran fee makelar sehingga membuat gugatan dan materi gugatan menjadi kabur serta terdapat ketidakkonsistensi antara posita yang satu dengan yang lainnya. Pengugat dalam posita angka 4 menyatakan Tergugat IV telah memberikan harga jadi/uang muka sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 3 Juni 2017 dihadapan Tergugat II. Posita angka 5, pada tanggal 2 Juni 2017 telah membayarkan Rp. 2.300.000.000 (dua milyar tiga ratus juta Rupiah) sebagai pembayaran tahap pertama untuk keseluruhan tanah seluas 1050 are termasuk tanah seluas 417.35 milik Penggugat yang merupakan bagian dai luas keseluruhan 1050 are. Posita angka 6 mengakui telah menerima uang muka sebesar Rp. 355.000.000 (tiga ratus lima puluh lima juta Rupiah) khusus untuk pembelian tanah milik Penggugat seluas 417,35 are. Posita angka 13 mengakui dan menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan pelunasan harga tanah yang diperjualbelikan sebesar Rp. 847.521.675 (delapan ratus empat puluh tujuh juta lima ratus dua puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh lima Rupiah) hanya saja uang tersebut diambil oleh Tergugat IV dan tidak diserahkan kepada Penggugat;

Dari keterangan posita angka 4,5,6 dan 13 secara eksplisit sudah mengakui bahwa Tergugat IV telah melakukan pembayaran uang muka untuk seluruh tanah termasuk tanah milik Penggugat bahkan telah memberikan uang muka khusus diperuntukan untuk tanah Penggugat saja dan telah mengakui TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN PELUNASAN NAMUN DALAM POSITA ANGKA 14 MENYATAKAN PENGGUGAT SAMA SEKALI BELUM MENERIMA PEMBAYARAN UNTUK SHM 01371 MILIK PENGGUGAT DAN KARENYA MEMINTA PEMBATALAN PENGIKATAN JUAL BELI NO. 5 TANGGAL 6 JUNI 2018 PADA POSITA ANGKA 15 DAN MEMINTA DALAM PETITUM ANGKA 3 ATAS PEMBAYARAN TANAH SHM 01371 SELURUHNYA DENGAN MENGABAIKAN PENGAKUAN PENGGUGAT SENDIRI DALAM GUGATAN DAN DALAM SIDANG MEDIASI BAHWA TERGUGAT I TELAH MEMBAYAR SELURUH HARGA JUAL BELI, TERGUGAT IV TELAH MEMBAYARKAN DEPOSIT/ANG MUKA SEBELUM TANAH DIJUAL KEPADA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT SEBENARNYA HANYA MEMINTA PERTANGUNGJAWABAN HUKUM KEPADA KHUSUSNYA TERGUGAT IV DAN JUGA TERGUGAT II DAN TERGUGAT III.

Halaman 17 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



5. Tergugat I tidak dapat menjelaskan secara utuh sehingga para pihak yang berperkara tidak dapat memahami penalaran hukum dan perhitungan secara matematika yang dilakukan oleh Penggugat. Dalam gugatannya penggugat mendalihkan telah menerima uang muka untuk pembelian seluruh harga tanah sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta Rupiah) untuk pengurusan sertifikat, Rp. 2.300.000.000 (dua milyar tiga ratus juta Rupiah) pembayaran uang muka oleh Tergugat IV sebelum dilakukan penjualan kepada Tergugat I, uang sejumlah Rp 800.000.000 (delapan ratus juta Rupiah) untuk kompensasi kenaikan (apabila memang ada;

kenaikan yang disepakati oleh penggugat dengan Kitayama, Tergugat IV, Tergugat II dan Tergugat III dan pembayaran uang muka khusus untuk tanah milik penggugat seluas 417.35 are sejumlah Rp. 355.000.000 (tiga ratus lima puluh lima juta Rupiah) namun Penggugat tidak mampu menjelaskan hal-hal berikut:

- berapa harga dasar tanah untuk keseluruhan luas tanah 1050 Are?
- dokumen atau perjanjian apa yang membuktikan adanya kesepakatan harga dasar tanah antara Pemilik tanah, penggugat yang bertindak sebagai pemilik tanah dan juga makelar dan para makelar Tergugat IV, II dan III?
- Berapa fee makelar yang seharusnya diterima oleh masing-masing Penggugat, Kitayama, Tergugat IV, Tergugat II dan Tergugat III dan dokumen/bukti atau perjanjian pendukungnya?;
- Berapa fee makelar yang sudah diterima oleh Penggugat dan berapa harga dasar tanah yang sudah diterima oleh Penggugat dari Tergugat I baik yang dibayarkan/transfer langsung oleh Tergugat I atau yang dibayar melalui Kitayama, Tergugat IV, Tergugat II dan Tergugat III atas pembayaran jual beli sebesar total Rp. 32.287.500.000 (tiga puluh dua milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang telah dibayar Tergugat I;
- Bagaimana Penggugat, Kitayama, Tergugat IV, Tergugat II dan Tergugat III menyetujui dan menghitung dalam skema pembayaran yang diberikan dan diperintahkan oleh pihak2 tersebut kepada Tergugat I, yang didalamnya terdapat hitungan harga dasar tanah untuk masing masing pemilik tanah (dengan harga yang berbeda tidak seperti pengakuan dan dalil penggugat), hitungan uang muka yang telah diterima oleh masing2 pemilik tanah, kemudian setelah dikurang oleh pajak 2,5 % dan biaya sertifikat dibayarkan langsung kepada pemilik tanah termasuk Penggugat. Sedangkan sisanya merupakan fee makelar diperintahkan untuk dibayarkan/ditransfer langsung ke Kitayama untuk selanjutnya dibagi antara makelar termasuk Penggugat?;

Dengan ketidakmampuan Penggugat mengurai secara detail duduk perkara yang seutuhnya menyebabkan Tergugat I yang tidak mengetahui apalagi terlibat dalam



negosiasi tanah dengan pemilik dan pembagian fee makelar kesulitan memahami penalaran hukum penggugat dan materi sengketa yang sebenarnya. Sehingga timbul pertanyaan mengapa Tergugat I yang sudah membayar lunas semua harga jual beli untuk seluruh tanah (hal mana Penggugat juga sudah mengetahuinya bahwa Tergugat I telah membayar lunas dalam pengakuannya dalam posita gugatan dan sidang mediasi) diminta pertanggungjawaban hukum secara tanggung renteng dan ditempatkan sebagai Tergugat I dan justru menjadi pihak yang sangat dirugikan karena dimintakan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli bahkan dalam perbaikan gugatan tanggal 28 Desember dimintakan untuk diletakan sita jaminan;

Pertanyaan selanjutnya adalah mengapa Penggugat tidak menjadikan Kitayama selaku makelar utama dan mitra kerja bersama-sama dengan Tergugat IV selaku Tergugat? Padahal dalam beberapa posita gugatan Penggugat menyatakan dengan tegas bahwa yang kurang membayar adalah Tergugat IV yang bermitra dengan Kitayama, sedangkan Tergugat I sudah membayar lunas dan uang pelunasannya sudah dibayarkan kepada Kitayama dan Tergugat IV (kemudian diketahui sebagai bagian fee makelar) namun tidak diberikan oleh Tergugat IV kepada Penggugat;

6. Penggugat dalam posita angka 3 dan petitum angka 2 (perbaikan gugatan) KELIRU dalam mendeskripsikan tanah milik Penggugat dan salah satu obyek tanah miliknya yang dimintakan penyitaan;

Penggugat dalam posita angka 3 mendeskripsikan tanah milik Penggugat sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik No. 0371 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 0391/Gelogor/2018 tanggal 23 Maret 2018, luas 5.595 M2;

Sertifikat Hak Milik No. 0372 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 0390/Gelogor/2018;

2. tanggal 23 maret 2018 seluas 18.450 M2;

3. Sertifikat Hak Milik No. 0373 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 0392/Gelogor/2018 tanggal 23 maret 2018 seluas 17.690 M2;

Dalam bukti kepemilikan sertifikat milik Penggugat yang dimiliki oleh Tergugat I, bahwa deskripsi tanah milik Penggugat sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik No. 01371 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 01391/Gelogor/2018 tanggal 23 Maret 2018, luas 5.595 M2;

2. Sertifikat Hak Milik No. 01372 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 01390/Gelogor/2018 tanggal 23 maret 2018 seluas 18.450 M2;

3. Sertifikat Hak Milik No. 01373 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 01392/Gelogor/2018 tanggal 23 maret 2018 seluas 17.690 M2;

Kesalahan dalam mendeskripsikan nomor Sertifikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur atas kepemilikan penggugatyang salah satunya menjadi obyek sengketa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dimintakan pembatalan transaksi jual belinya dan dimintakan penyaitaannya pada gugatan perbaikan merupakan kesalahan yang FATAL dan tidak dapat ditoleransi atau dibenarkan karena merujuk pada data kepemilikan tanah milik pihak lain yang tidak tersangkut atau tidak menjadi pihak dalam perkara *a quo*; Penggugat dalam petitum meminta penyaitaan atas salah satu SHM No. 0371 (seharusnya SHM No. 01371) milik Penggugat. SHM 01371 sudah dicabut oleh Kantor Pertanahan Kabuapten Lombok Barat karena setelah dilakukan penandatanganan pengikatan jual beli, akta jual beli dan pelepasan hak oleh Penggugat dan Tergugat I serta pembayaran pelunasan oleh Tergugat I, Tergugat I yang juga telah membeli tanah dari pemilik tanah lain dan melakukan pelunasan untuk total luas tanah 1.050 are langsung memproses perubahan hak menjadi Hak Guna Bangunan dan mengabungkan beberapa bidang tanah yang bersertifikat tersebut menjadi sertifikat induk Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I sehingga SHM NO. 01371 sudah tidak dicabut dan hapus dan telah digabung dengan sertifikat lainnya menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I; Dengan demikian petitum yang meminta pembatalan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 5 tanggal 06 Juni 2018 atas SHM No. 01371 adalah illusioner karena SHM 01371 sudah dicabut dan hapus dan karenanya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* sudah sepantasnya menolak tuntutan Penggugat;

7. Posita penggugat pada angka 13 dan angka 14 serta petitum angka 3 mengenai tuntutan pembayaran harga jual beli tanah SHM 01371 dan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli No. 05 tanggal 06 Juni 2018 juga berlebihan, mengada-ada dan cenderung merupakan pemerasan. Bagaimana mungkin Penggugat memohonkan secara bersamaan untuk membatalkan pengikatan jual beli No. 05 tanggal 06 Juni 2018 dan disaat yang sama menuntut pembayaran harga tanah??? terlebih lagi dalam perbaikan gugatan tertanggal 28 Desember 2020 meminta untuk dilakukan sita jaminan atas SHM 01371 padahal Penggugat sendiri telah mengakui adanya pelunasan pembayaran harga jua beli tanah oleh Tergugat I dalam gugatannya;

Adanya permintaan pembatalan Pengikatan Jual beli dan permintaan sita jaminan diduga kuat merupakan upaya pemerasan yang dilakukan oleh Pengguat terhadap Tergugat I karena tidak bisa mendapatkan sisa pembayaran fee makelar dari Tergugat IV, Kitayama, Tergugat II dan;

Tergugat III sesama makelar tanah, agar Tergugat I bersedia membayarkan apa yang sebenarnya menjadi tanggung jawab Tergugat IV, II,III dan Kitayama terhadap Penggugat (itupun apabila Penggugat bisa membuktikan didepan persidangan adanya kesepakatan mengenai fee broker dan persetujuan

*Halaman 20 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*

#### 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

kenaikan harga tanah antara Penggugat, Kitayama, Tergugat IV, Tergugat II dan Tergugat III);

8. Penggugat dalam posita angka 9 menyatakan bahwa Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat telah bertindak selaku pemilik dengan menjual tanah tersebut kepada Tergugat I padahal Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun untuk melakukan jual beli sehingga jual beli yang dilakukan Tergugat III untuk dan atas nama Penggugat tidak sah;

Faktanya adalah penjualan 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat sebagai berikut:

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 tertanggal 06 Juni 2018 untuk obyek jual beli SHM No. 01371/Desa Gelogor;
- Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 11 tertanggal 06 Juni 2018 untuk obyek jual beli SHM No. 01372/Desa Gelogor;
- Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08 tertanggal 06 Juni 2018 untuk obyek jual beli SHM No. 01373/Desa Gelogor;

Dilakukan dan ditandatangani sendiri oleh Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku Pembeli dihadapan notaris /Tergugat II dan pembayaran harga dasar tanah ( sesuai skema pembayaran yang telah ditetapkan penggugat dengan para makelar tanah) telah ditransfer langsung oleh Tergugat I melalui cek dan bersama-sama pergi ke bank untuk mencairkan uang tersebut ke rekening Penggugat dengan disaksikan staff konsultan hukum Tergugat I dan Tergugat II dan staffnya serta istri Penggugat dan kerabatnya. Peristiwa hukum penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli dan pembayaran harga jual beli juga telah didokumentasikan oleh Tergugat I dan Tergugat II selaku notaris;

9. Penggugat dalam posita angka 10 menyatakan bahwa pembayaran harga jual beli atas tanah milik Penggugat dilakukan melalui Tergugat II dan Tergugat IV adalah tidak benar. Faktanya pembayaran uang muka pembelian seluruh tanah seluas 1050 are memang dilakukan oleh Tergugat IV melalui Tergugat II, yang dibayarkan sebelum dijual kepada Tergugat I NAMUN setelah itu pembayaran selanjutnya dan pelunasan harga jual dasar tanah(setelah dikurangi uang muka, biaya fee makelar tim Penggugat/Tergugat II/Tergugat III) sesuai skema yang dibuat oleh Penggugat, Kitayama, Tergugat IV, Tergugat II dan Tergugat III dibayarkan langsung kepada pemilik tanah/Penggugat dan biaya pengurusan sertifikat, biaya pajak penjual 2.5 %, fee makelar tim Penggugat/Tergugat II/Tergugat III 2.5 % dititipkan ke rekening Tergugat II sedangkan sisanya merupakan fee makelar dibayarkan langsung ke rekening Kitayama yang merupakan agen utama dan mitra kerja Tergugat IV;

10. Tergugat I tidak mengetahui sama sekali bagaimana penentuan kesepakatan harga dasar tanah, fee makelar, uang muka yang sudah dibayarkan Tergugat
- Halaman 21 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*

#### 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)



IV dan Kitayama kepada Penggugat sebelum dijual kepada Tergugat I karena perencanaan dan kesepakatan tersebut dibuat diluar pengetahuan dan kendali Tergugat I sehingga tidak bisa menanggapi posita gugatan Penggugat terkait kesepakatan nilai harga dasar tanah kepada penggugat maupun besaran fee makelar yang menjadi hak penggugat termasuk sisa fee makelar penggugat yang belum dibayarkan oleh Kitayama, Tergugat IV, II dan III;

11. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas No 5,8,11 tanggal 06 Juni 2020 juga telah memenuhi syarat sahya perjanjian , sebagaimana disyaratkan dalam pasal 1320 KUHPerdta dan baik Penggugat dan Tergugat I telah memenuhi prestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana disyaratkan dalam pasal 1457 KUHPerdta dan karena telah selesainya pelaksanaan perjanjian tersebut dengan sempurna maka perikatan tersebut menjadi hapus berdasarkan pasal 1381 KUHPerdta dan karenanya tidak dapat diperkarakan kembali;

Akta Perjanjian Pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi baik syarat subyektif maupun obyektif sebagaimana disyaratkan dalam pasal 1320 KUHPerdta. Baik Penggugat maupun Tergugat memiliki kecakapan untuk bertindak dan memiliki kewenangan. Penjual memiliki kewenangan dan kecakapan untuk bertindak karena merupakan pemilik tanah yang sah yang namanya terdaftar dalam sertifikat dan pembeli juga tidak dikenakan larangan untuk membeli tanah melalui pelepasan hak dan jual beli tanah milik menjadi Hak Guna Bangunan. Penggugat dan Tergugat pun telah sepakat mengenai obyek tanah dan harga jual belinya dan tidak ada unsur paksaan yang mempengaruhi kesepakatan tersebut. Obyek jual-beli pun konkret dan telah secara detail disebutkan dalam perjanjian pengikatan jual beli obyek no sertifikat tanah, surat ukurnya, luasannya dan nama pemiliknya. Perjanjian jual beli tanah juga merupakan obyek perjanjian yang tidak dilarang oleh peraturan perundangan, ketertiban umum dan kesusilaan baik. Dengan demikian perjanjian pengikatan jual beli No. 5.8.11 tanggal; 6 Juni 2018 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I telah memenuhi baik syarat subyektif maupun syarat obyektif untuk sahya perjanjian;

Perjanjian pengikatan jual beli tersebut juga mengatur mengenai prestasi para pihak sebagaimana disyaratkan dalam pasal 1457 KUHPerdta. Pihak Penjual atau Penggugat menyerahkan dan melepaskan kepemilikan tanahnya kepada pembeli setelah pelunasan harga jual beli sedangkan prestasi pembeli adalah membayar secara lunas harga jual beli sesuai dengan waktu yang ditentukan. Penggugat setelah menerima pelunasan pembayaran dari Tergugat memerintahkan PPAT/Notaris untuk melepaskan hak dan balik nama menjadi HGB atas nama

*Halaman 22 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



Tergugat I dan Tergugat I pun telah membayar lunas harga pembelian sesuai dengan skema pembayaran yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat IV, Kitayama, Tergugat II dan Tergugat III;

Prestasi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilakukan secara sempurna dan berdasarkan pasal 1381 KUHPerdara maka perikatan tersebut telah hapus eksistensinya dan karenanya tidak dapat diperkarakan kembali;

12. Penggugat tidak memiliki legal standing atau kewenangan untuk mengajukan tuntutan sebagaimana posita angka 8 dan posita angka 13 dan petitum angka 3 terkait uang kompensasi kenaikan harga tanah dan pelunasan harga tanah untuk keseluruhan luas tanah 1050 are karena Penggugat hanya sebagai pemilik dari sebagian tanah seluas 417,35 are dan tidak memiliki kuasa khusus dari pemilik tanah yang lainnya dan pengajuan gugatan a quo tidak dilakukan melalui mekanisme gugatan perwakilan kelompok atau class action sesuai dengan PERMA No. 1 tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok;

M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal 111-136) mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum keliru dan salah bertindak sebagai penggugat ini mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil jawaban yang Tergugat I sampaikan tersebut diatas, sudah sepantasnya majelis hakim yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini **MENOLAK SELURUH DALIL-DALIL DAN PETITUM** yang diajukan oleh Penggugat;

**DALAM REKONPENSI:**

1. Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konvensi merasa hak-haknya sebagai pembeli yang beritikad baik yang telah membayar LUNAS harga jual beli tanah sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan telah membayar sesuai skema pembayaran yang diinstruksikan oleh Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konvensi dan Kitayama, Tergugat IV, II dan III dalam konvensi, **TELAH DIRUGIKAN OLEH** Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi dan hendak mengajukan GUGATAN BALIK/REKONVENSİ terhadap Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi sebagaimana diatur dalam pasal 132 huruf (a) HIR dan pasal 224 RV untuk mengimbangi gugatan Penggugat dalam konvensi, untuk dapat diperiksa secara bersama-sama dengan gugatan konvensi dengan tujuan untuk menghemat biaya, mempermudah acara pembuktian dan menghindari putusan yang saling bertentangan satu sama lain;

*Halaman 23 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



2. Materi keberatan Penggugat dalam reconvensi/ Tergugat I konvensi sebagaimana tertuang dalam bagian eksepsi dan gugatan konvensi, sepanjang ada relevansinya dianggap terulang kembali dalam gugatan reconvensi dan merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan;
3. Penggugat dalam reconvensi/Tergugat I dalam konvensi, telah mempercayakan pembelian dan pengadaan tanah seluas 1.050 are di Desa Gelogor kepada Kitayama dan Tergugat IV dalam konvensi dan selanjutnya Tergugat IV membentuk team pembebasan dan pengadaan tanah yang terdiri dari Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat dalam reconvensi/Penggugat dalam konvensi. Penggugat dalam reconvensi/Tergugat I dalam konvensi sama sekali tidak mengetahui apalagi terlibat dalam penentuan harga dasar tanah untuk masing-masing pemilik, fee makelar dan bagian komisi masing-masing makelar yang terdiri dari Kitayama, Tergugat IV, Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam reconvensi. Penggugat dalam reconvensi/Tergugat I dalam konvensi pada saat itu hanya mengetahui bahwa Tergugat dalam reconvensi/Penggugat dalam konvensi hanya sebatas pemilik dari 3 bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat reconvensi/Tergugat I dalam konvensi;
4. Penggugat reconvensi/Tergugat I dalam konvensi membeli tanah seluas 1.050 are di Desa Gelogor dari beberapa pemilik tanah salah satunya adalah Tergugat dalam reconvensi/Penggugat dalam konvensi dengan harga sebesar Rp. 30.750.000 (tiga puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) per are dengan total pembelian sebesar Rp. 32.287.500.000 (tiga puluh dua milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah), didalam pembelian tanah tersebut termasuk 3 bidang tanah milik Tergugat dalam reconvensi/Penggugat dalam konvensi seluas 417.35 are atau senilai Rp. 12.833.512.500 (dua belas milyar delapan ratus tiga puluh tiga juta lima ratus dua belas ribu lima ratus Rupiah);
5. Penggugat reconvensi/Tergugat I dalam konvensi mendapatkan skema dan instruksi pembayaran yang memerintahkan pembayaran harga jual beli dibagi dalam 3 rekening, yaitu satu diberikan dan dibayarkan langsung kepada pemilik tanah untuk sebesar harga dasar tanah setelah dikurangi dengan uang muka, pajak penjual 2.5 %, fee makelar untuk tim Tergugat;

reconvensi/Penggugat konvensi/Tergugat II/Tergugat III dan biaya proses sporadik menjadi sertifikat, kedua dititipkan ke rekening Tergugat II untuk pembayaran pajak penjual 2.5 %, fee makelar tim Tergugat reconvensi/Penggugat konvensi dan Tergugat II/tergugat III, dan yang ketiga, sisanya merupakan fee broker diperintahkan untuk dibayarkan melalui rekening Kityama, yang kemudian oleh Kitayama dikirimkan bagian fee makelar Tergugat IV. Tergugat IV kemudian

*Halaman 24 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menitipkan bagian fee makelar Tergugat II,III dan Tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi melalui Tergugat II selaku notaris yang juga merupakan makelar;

Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi melakukan pembayaran sebesar Rp. 12.833.512.500 (dua belas milyar delapan ratus tiga puluh tiga juta lima ratus dua belas ribu lima ratus Rupiah) dengan cara membayar melalui cek langsung dan dicairkan ke rekening Tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi sebesar harga dasar tanah dikurangi uang muka yang dibayarkan Tergugat IV sebelumnya, fee broker 2.5 % untuk tim Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi dan Tergugat II/Tergugat III, pajak penjual 2.5 % dan biaya sertifikat sebesar Rp. 6.196.151.250 (enam milyar seratus sembilan puluh enam juta seratus lima puluh satu ribu dua ratus lima puluh Rupiah) dan sebesar Rp. 428.273.750 (empat ratus dua puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh) dititipkan ke rekening tergugat II untuk fee broker tim Tergugat II/Tergugat III dan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi sedangkan sisanya Rp 6.209.087.500 (enam milyar dua ratus sembilan juta delapan puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah) ditransfer ke rekening Kitayama sebagai pengembalian uang muka yang telah dibayarkan Tergugat IV/Kitayama dan fee makelar, untuk selanjutnya oleh Kitayama dibagi kepada para makelar melalui Tergugat IV;

Skema perintah pembagian pembayaran harga jual beli tanah ini dibuat dan disepakati oleh para makelar yaitu kitayama, tergugat IV, Tergugat II, Tergugat III dan tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi. Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi dengan itikad baik melakukan seluruh pembayaran sesuai dengan skema pembayaran yang diperintahkan tersebut tanpa mengetahui ada cerita atau kesepakatan lain dibalik penentuan harga dasar tanah kepada pemilik maupun pembagian fee makelar untuk masing-masing makelar;

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 (SEMA 4/2016) mengatur kriteria pembeli beritikad baik yang dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) adalah :

1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya;
  - b. Tanah yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita atau;

*Halaman 25 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



- c. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional dan riwayat hubungan hukum antara tanah dengan pemegang sertifikat;

Kesemua proses kehati-hatian dalam pembeli telah sepenuhnya dilakukan oleh Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konvensi sehingga penggugat rekonsensi/Tergugat I dalam konvensi telah memenuhi kriteria sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga hak-hak Penggugat rekonsensi/Tergugat I dalam konvensi sudah sepenuhnya dilindungi oleh hukum;

6. Gugatan yang diajukan oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat dalam konvensi telah mendalilkan bahwa Penggugat Rekonsensi/ Tergugat I telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran sama sekali atas pembelian SHM 01371 dan menyatakan Penggugat rekonsensi/Tergugat I konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan Tergugat III bukan dengan Tergugat rekonsensi/Penggugat rekonsensi, padahal fakta dan sejatinya Penggugat rekonsensi/Tergugat I konvensi telah membayar lunas harga jual beli seluruh tanah seluas 1.050 are yang didalamnya termasuk juga tanah seluas 417.35 are milik Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi, dan pengikatan jual beli tersebut ditandatangani sendiri oleh dan antara Tergugat rekonsensi/Penggugat dalam konvensi, bukan oleh Tergugat III, dengan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konvensi;

Pengingkaran penerimaan pembayaran lunas dan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dengan alasan bukan ditandatangani oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat dalam konvensi adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM berupa PENIPUAN. Penggugat rekonsensi/Tergugat I konvensi mencadangkan untuk membuat laporan pidana atas dugaan tindak pidana penipuan terhadap Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi dalam waktu dekat apabila tidak ada itikad baik untuk mengakui telah menerima pembayaran dari Penggugat rekonsensi/Tergugat I konvensi;

Adanya PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi tersebut telah berakibat kerugian yang sangat besar bagi bisnis Penggugat rekonsensi/Tergugat I konvensi, bukan saja berupa kerugian material berupa terhalangnya pembangunan proyek dan pengurusan perizinan proyek perumahan milik Penggugat rekonsensi/Tergugat I konvensi tapi juga biaya untuk mewakili dan mempertahankan kepentingan hukum Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konvensi sebagai pembeli yang beritikad baik dan terhalangnya proses penjualan unit-unit perumahan milik Penggugat rekonsensi/Tergugat I konvensi kepada masyarakat kelas menengah bawah;

*Halaman 26 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam reconvensi/Tergugat I dalam konvensi juga mengalami kerugian imaterial berupa pencemaran nama baik karena telah dituduh melakukan suatu perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang sebenarnya tidak pernah dilakukan olehnya melainkan seharusnya Tergugat dalam reconvensi/Penggugat dalam konvensi ini meminta pertanggungjawaban hukum kepada Kitayama, Tergugat IV, Tergugat II dan Tergugat III dan bukan kepada Penggugat dalam reconvensi/Tergugat I dalam konvensi;

Tuduhan yang tidak berdasar yang diajukan Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam konvensi telah menyebabkan bank yang rencananya memberikan pinjaman pembiayaan pembangunan perumahan kepada Penggugat reconvensi/Tergugat I konvensi membatalkan fasilitas pinjaman sehingga Penggugat reconvensi/Tergugat I konvensi harus membiayai sendiri atau mencari alternatif pembiayaan lain untuk pembangunan proyek perumahan tersebut, belum lagi stigma masyarakat luas yang menjadi ragu atau takut untuk membeli unit rumah yang dibangun dan dikembangkan oleh Penggugat reconvensi/Tergugat I konvensi. Penggugat reconvensi/Tergugat 1 konvensi pun kesulitan untuk melakukan pembayaran bunga pinjaman karena tidak dapat menjual unit - unit perumahan tersebut kepada masyarakat karena masyarakat yang menjadi calon pembeli kebanyakan menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan dengan status Penggugat reconvensi yang terdaftar sebagai tergugat menyulitkan calon pembeli untuk mendapatkan fasilitas KPR sehingga membatalkan rencana pembelian;

Pasal 1365 KUHPerdara jo pasal 1372 KUHPerdara yang kutipannya sebagai berikut :

Pasal 1365 KUHPerdara :

*"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";*

Pasal 1372 KUHPerdara :

*" dalam menilai suatu dan lain, hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan";*

Prof Rosa Agustina dalam bukunya *"Perbuatan melawan Hukum"* menerangkan bahwa kerugian akibat perbuatan melawan hukum menurut KUHPerdara, pemohon dapat meminta kepada si pelaku untuk mengganti kerugian material yang nyata telah diderita maupun keuntungan yang akan diperoleh kemudian hari;

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 650/PK/Pdt/1964 menerbitkan pedoman yang isinya *"berdasarkan pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian imaterial*

*Halaman 27 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat, penghinaan dan pencemaran nama baik”;*

Rincian Kerugian Material dan Kerugian Imaterial yang dialami oleh Penggugat rekonsensi/Tergugat Konvensi dapat dirinci sebagai berikut :

## KERUGIAN MATERIAL

1. Kerugian berupa terhalangnya penjualan 610 unit rumah yang menurut target perkiraan penjualan dengan harga rata-rata Rp. 369.000.000 (tiga ratus enam puluh sembilan juta Rupiah) per unit dan profit margin 54 % dari nilai jual sebesar (Rp.369.000.000 X 610 unit ) x 54 % = Rp. 121.548.600.000 (seratus dua puluh satu milyar lima ratus empat puluh delapan juta enam ratus ribu Rupiah);
2. Kerugian berupa hilangnya fasilitas pembiayaan dari Bank untuk membangun 610 unit perumahan dengan nilai fasilitas pinjaman sebesar Rp. 39.000.000.000 sehingga Penggugat harus mencari fasilitas pinjaman dari pihak non bank dengan bunga rata-rata yang sangat tinggi sebesar 7.7 % per tahun untuk selama 2 tahun, yaitu sebesar ( Rp. 39.000.000.000 X 7.7 % ) x 2 tahun = Rp. 6.006.000.000 (enam milyar enam juta Rupiah);
3. Biaya jasa pengacara untuk mewakili kepentingan hukum penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi sebagai pembeli yang beritikad baik di Pengadilan Negeri Mataram, termasuk biaya perjalanan sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta Rupiah);
4. Biaya jasa pengacara untuk mewakili Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi apabila ada upaya hukum, banding, kasasi dan peninjauan kembali diperkirakan sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta Rupiah) per upaya hukum atau Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta Rupiah) untuk biaya penanganan kasus ditingkat banding dan kasasi.

TOTAL KERUGIAN MATERIAL SEBESAR RP. 121.548.600.000 + Rp. 6.006.000.000 + Rp. 300.000.000 + Rp. 300.000.000 = Rp. 128.154.600.000 (seratus dua puluh delapan milyar seratus lima puluh empat juta enam ratus ribu Rupiah);

## KERUGIAN IMATERIAL

Hilangnya nama baik \ *goodwill* Penggugat rekonsensi/Tergugat I konvensi yang merupakan salah satu pengembang ternama di negara Jepang, dalam dunia bisnis baik kepada mitra kerja, calon kreditur, investor maupun calon pembeli masyarakat yang apabila dinilai dengan uang bernilai Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar Rupiah);

7. Bahwa karena tuntutan Penggugat rekonsensi/Tergugat I konvensi berupa pembayaran sejumlah uang kerugian material dan imaterial maka Penggugat

*Halaman 28 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



meminta pembayaran bunga morotoir kompesatoir sebesar 6 % per tahun dari total kerugian material yang diderita oleh penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi sebesar 6 % x Rp. 128.154.600.000 = Rp. 7.689.276.000 (tujuh milyar enam ratus delapan puluh sembilan juta dua ratus tujuh puluh enam ribu Rupiah) per tahun , yang dihitung sejak gugatan rekonvensi ini didaftarkan sampai dengan dibayarkan;

8. Bahwa untuk menjamin apabila gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi tidak illusioner apabila gugatan rekonvensi dikabulkan oleh Majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini maka Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi mohon kepada Majelis hakim untuk meletakkan sita atas tunjuk conservatoir harta benda bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi dan selanjutnya melakukan pelelangan melalui Pengadilan Negeri Mataram dan KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang) Kota Mataram apabila Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi tidak dapat melakukan pembayaran ganti kerugian dan bunganya secara sukarela guna mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi;
9. Bahwa karena bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat I konvensi merupakan bukti otentik dan sifatnya sangat menentukan berupa akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan notaris serta bukti pencairan cek oleh Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi maka sudah sepantasnya putusan atas petitum yang diajukan Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu walaupun dimintakan perlawanan/bantahan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

#### PETITUM

Maka berdasarkan dalil-dalil hukum dan fakta-fakta yang telah disampaikan diatas baik pada bagian eksepsi, jawaban dalam gugatan konvensi dan gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I konvensi mohon kepada majelis hakim yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI :

- 1) Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat I;
- 2) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaard*

#### DALAM KONVENSI :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau sebagian;

*Halaman 29 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan wanprestasi dan telah membayar lunas atas pembayaran jual beli seluruh tanah seluas 1.050 Are sejumlah Rp. 32.287.500.000 (tiga puluh dua milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) dan karenanya tidak dapat dituntut membayar kekurangan pembayaran tanah milik Penggugat sejumlah Rp. 1.356.145.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta seratus empat puluh lima ribu Rupiah);
3. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan wanprestasi atas akta ikatan jual beli No. 05 tanggal 06 Juni 2018 karena telah melakukan pembayaran lunas SHM 01371/Desa Gelogor, Surat ukur No. 01391/gelogor/2018 tanggal 23 maret 2018, seluas 5.595 M2 dan telah membayar harga pembelian atas sertifikat SHM 01371/Desa Gelogor sejumlah Rp. 1.720.462.500 (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta empat ratus enam puluh dua ribu lima ratus Rupiah);
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 06 Juni 2018 sah secara hukum dan memenuhi syarat sahnya perjanjian;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam penandatanganan akta ikatan jual beli No. 05 tanggal 06 Juni 2018 karena Akta tersebut ditandatangani sendiri oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris Lalu Daud Nurjadi, SH, Mkn, telah dibayar lunas harga pembeliannya oleh tergugat I dan karenanya tidak dapat dimintakan pembatalan atau batal demi hukum;
6. Menyatakan hukum Penggugat tidak memiliki kewenangan atau legal standing untuk meminta kompensasi kenaikan harga tanah dan pelunasan atas keseluruhan luas tanah dan karenanya menolak tuntutan Penggugat berupa uang kompensasi tanah sejumlah Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) dan uang pelunasan tanah sejumlah Rp. 847.521.675 (delapan ratus empat puluh tujuh juta lima ratus dua puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh lima Rupiah) karena tidak memiliki kuasa yang sah untuk mewakili seluruh pemilik tanah dan gugatan tidak menggunakan sistem perwakilan kelompok/class action;
7. Menolak sita revindicatoir atas tanah milik Tergugat I berupa SHM No. 01371/Desa Gelogor, Surat ukur No. 01391/gelogor/2018 tanggal 23 maret 2018, seluas 5.595 M2 karena Penggugat KELIRU dalam mendeskripsikan obyek sengketa a quo, Tergugat I telah membayar lunas obyek sengketa a quo dan sertifikat yang dimintakan sita sudah dicabut dan dihapus oleh Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan nasional Kabupaten Lombok Barat dan telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan untuk keseluruhan tanah yang telah dibeli atas nama Tergugat I.

DALAM REKONVENSİ :

*Halaman 30 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi untuk sebagian atau seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM berupa pengingkaran penerimaan pembayaran lunas atas jual beli tanah SHM 01371 sejumlah Rp. 1.720.465.500 (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta empat ratus enam puluh lima ribu lima ratus Rupiah);
3. Menyatakan Tergugat I rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM berupa pengingkaran tandatangan akta ikatan jual beli No. 05 tanggal 06 Juni 2020 oleh dan antara Tergugat Konvensi/Penggugat konvensi sendiri dengan penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi;
4. Menyatakan sah secara hukum akta ikatan jual beli No. 05 tanggal 06 Juni 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Lalu Daud Nurjadi, SH, Mkn;
5. Menyatakan Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi telah membayar lunas pembelian SHM 01371/Desa Gelogor seluas 55.95 are sejumlah Rp. 1.720.462.500 (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta empat ratus enam puluh dua ribu lima ratus Rupiah) sebagaimana diperjanjikan dalam akta ikatan jual beli No. 05 tanggal 6 Juni 2018;
6. Menyatakan Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi telah membayar lunas seluruh harga jual beli tanah seluas 1.050 are sejumlah Rp. 32.287.500.000 (tiga puluh dua milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) yang didalamnya termasuk untuk pembayaran 3 (tiga) SHM milik Tergugat rekonvensi/penggugat konvensi seluas 417.35 are dan karenanya tidak ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 1.356.145.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta seratus empat puluh lima ribu Rupiah);
7. Menyatakan sah secara hukum Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi tidak memiliki kewenangan untuk mewakili pemilik tanah lainnya untuk meminta pembayaran kompensasi kenaikan tanah dan pelunasan sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) dan Rp. 847.521.675 (delapan ratus empat puluh tujuh juta lima ratus dua puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh lima Rupiah) karena Penggugat tidak memiliki kuasa yang sah dari seluruh pemilik tanah dan gugatan tidak didaftarkan melalui mekanisme gugatan perwakilan/class action;
8. Menghukum Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi secara seketika dan sekaligus membayar kerugian material; dan imaterial yang diderita oleh Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi, dengan rincian sebagai berikut :

## KERUGIAN MATERIAL

Halaman 31 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kerugian berupa terhalangnya penjualan 610 unit rumah yang menurut target perkiraan penjualan dengan harga rata-rata Rp. 369.000.000 (tiga ratus enam puluh sembilan juta Rupiah) per unit dan profit margin 54 % dari nilai jual sebesar  $(Rp. 369.000.000 \times 610 \text{ unit}) \times 54 \% = Rp. 121.548.600.000$  (seratus dua puluh satu milyar lima ratus empat puluh delapan juta enam ratus ribu Rupiah);
2. Kerugian berupa hilangnya fasilitas pembiayaan dari Bank untuk membangun 610 unit perumahan dengan nilai fasilitas pinjaman sebesar Rp. 39.000.000.000 sehingga Penggugat harus mencari fasilitas pinjaman dari pihak non bank dengan bunga rata-rata yang sangat tinggi sebesar 7.7 % per tahun untuk selama 2 tahun, yaitu sebesar  $(Rp. 39.000.000.000 \times 7.7 \% ) \times 2 \text{ tahun} = Rp. 6.006.000.000$  (enam milyar enam juta Rupiah);
3. Biaya jasa pengacara untuk mewakili kepentingan hukum penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi sebagai pembeli yang beritikad baik di Pengadilan Negeri Mataram, termasuk biaya perjalanan sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta Rupiah);
4. Biaya jasa pengacara untuk mewakili Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi apabila ada upaya hukum, banding, kasasi dan peninjauan kembali diperkirakan sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta Rupiah) per upaya hukum atau Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta Rupiah) untuk biaya penanganan kasus ditingkat banding dan kasasi;

TOTAL KERUGIAN MATERIAL SEBESAR  $RP. 121.548.600.000 + Rp. 6.006.000.000 + Rp. 300.000.000 + Rp. 300.000.000 = Rp. 128.154.600.000$  (seratus dua puluh delapan milyar seratus lima puluh empat juta enam ratus ribu Rupiah);

## KERUGIAN IMATERIAL:

Hilangnya nama baik/*goodwill* Penggugat rekonsensi/Tergugat I konvensi yang merupakan salah satu pengembang ternama di negara Jepang, dalam dunia bisnis baik kepada mitra kerja, calon kreditor, investor maupun calon pembeli masyarakat yang apabila dinilai dengan uang bernilai Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar Rupiah);

9. Menghukum Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi Bahwa membayar bunga morotoir kompesatoir sebesar 6 % per tahun dari total kerugian material yang diderita oleh penggugat rekonsensi/Tergugat I konvensi sebesar  $6 \% \times Rp. 128.154.600.000 = 7.689.276.000$  (tujuh milyar enam ratus delapan puluh Sembilan juta dua ratus tujuh puluh enam ribu Rupiah) per tahun , yang dihitung sejak gugatan rekonsensi ini didaftarkan sampai dengan dibayarkan;

*Halaman 32 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



10. Menyatakan sah dan berharga sita conservatoir atas tunjuk harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi untuk menjamin pelaksanaan putusan;
11. Melakukan pelelangan dimuka umum oleh Pengadilan Negeri Mataram dengan bantuan KPKNL Kota Mataram atas barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi apabila yang bersangkutan tidak secara sukarela memenuhi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
12. Menyatakan hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun diajukan upaya hukum keberatan, bantahan, verzet, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)

Apabila Majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, meminta putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo at bono*);

JAWABAN TERGUGAT II dan III;

I. Dalam Eksepsi

1. Bahwa dengan menyimak dan menganalisa materi pokok gugatan Penggugat Perkara Perdata No. 209 / PDT. G / 2020 / PN. MTR yang telah membahas tentang sengketa pembayaran tanah di satu sisi dan di sisi lain tentang pembayaran tanah khusus milik Penggugat seluas 41.735 Are sehingga yang menjadi pokok gugatan Penggugat kabur karena mencampur adukan semua permasalahan Hukum dalam suatu gugatan sehingga antara Fundamentum Petendi sebagai dasar gugatan yang tidak menguraikan tentang kejadian atau peristiwa atau uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduk perkara sedangkan uraian tentang Hukumnya ialah tentang adanya hak atau hubungan Hukum yang menjadi dasar Yuridis dari pada tuntutan oleh karena itu gugatan Penggugat kabur karena bertentangan dengan Pasal 283 Rbg oleh karena itu mohon gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dan Tergugat III Kabur dan tidak jelas karena tidak menguraikan perbuatan Hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III sehingga Tergugat II dan Tergugat III di dudukan sebagai Tergugat dalam perkara ini padahal perbuatan yang melanggar Hukum dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat tidak pernah sama sekali Tergugat II dan Tergugat III lakukan oleh karena itu mohon gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa tuduhan Penggugat dalam gugatan No. 9 yang menyatakan bahwa Tergugat III bertindak selaku pemilik menjual tanah tersebut

*Halaman 33 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



kepada Tergugat I, hal itu tidak benar karena bagaimana cara Tergugat III menjual tanah tersebut kepada Tergugat I dan tanah tersebut sertifikatnya menurut Penggugat atas nama Penggugat, bagaimana mungkin Tergugat III bisa melakukan jual beli terhadap tanah tersebut kepada Tergugat I dihadapan Pejabat PPAT yang berwenang yang bukan sebagai pemilik sehingga mohon gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mohon perikatan jual beli No. 05 Tanggal 6 Juni 2018 yang dibuat di Kantor Notaris LALU DAUD NURJADI SH. MKn. batal padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang – undang bagi mereka yang membuatnya, jadi dalam hal ini tidak ada satu alasanpun secara Hukum yang bisa membatalkan perjanjian perikatan jual beli No. 05 Tanggal 6 Juni 2018 yang dibuat di Kantor Notaris LALU DAUD NURJADI. SH. MKn, ( Tergugat II ) oleh karena itu mohon gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa hal - hal yang telah di uraikan dalam Eksepsi diatas digunakan kembali sebagai alasan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak seluruh alasan - alasan gugatan Penggugat kecuali ada hal yang di akui kebenarannya oleh Tergugat II dan Tergugat III dalam jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa dalam perkara ini tentang jual beli tanah seluas 10, 50 Ha. yang terdiri dari 3 sertifikat yaitu :
  - Sertifikat hak milik No. 0371 Tanggal 31 Mei 2018 surat ukur No. 0391 / Gelogor / 2018 Tanggal 23 Maret 2018 seluas 5. 595 M2;
  - Sertifikat hak milik No. 0372 Tanggal 31 Mei 2018 surat ukur No. 0390 / Gelogor / 2018 Tanggal 23 Maret 2018 seluas 18. 450 M2;
  - Sertifikat hak milik No. 0373 Tanggal 31 Mei 2018 surat ukur No. 0392 / Gelogor / 2018 Tanggal 23 Maret 2018 seluas 17. 690 M2 dan telah dibayar lunas oleh Tergugat I serta telah dibalik nama ke atas nama Tergugat I. sehingga secara hukum Penggugat sudah tidak dapat menuntut kembali tanah yang telah di perjual belikan dan telah dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan demikian mohon gugatan Penggugat di tolak seluruhnya;



4. Bahwa Penggugat menuntut untuk dibayar tanahnya yang seluas 41.735 Are yang tidak termasuk dalam sertifikat yang menjadi obyek jual beli sebagaimana tersebut di atas dan gugatan Penggugat angka 6 adalah gugatan yang tidak jelas dan bukan terdapat dalam perjanjian ikatan jual beli No. 05 Tanggal 6 Juni 2018 yang dibuat oleh Notaris LALU DAUD NURJADI SH. MKn, ( Tergugat II ) oleh karena itu mohon gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;
5. Bahwa dalam gugatan angka 9 Penggugat menyatakan bahwa Tergugat III bertindak selaku pemilik menjual tanah tersebut kepada Tergugat I dengan melakukan jual beli adalah tidak benar dan Tergugat III tidak pernah melakukan seperti tuduhan Penggugat dalam gugatan angka 9 tersebut oleh karena itu mohon gugatan Penggugat di tolak seluruhnya;
6. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menguraikan tentang kekurangan pembayaran tanah seluas 417.35 Are yang tidak termasuk dalam obyek jual beli dalam sertifikat tersebut di atas dan tidak terdapat dalam perikatan jual beli No. 05 Tanggal 6 Juni 2018 yang dibuat oleh LALU DAUD NURJADI SH. MKn, maka mohon gugatan Penggugat di tolak seluruhnya;
7. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menuntut uang kompensasi sebesar Rp. 250.000.000,- ( Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah ) uang pembayaran tanah Penggugat sebesar Rp. 1.356.145.000,- ( Satu Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Enam Juta Seratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah ) uang pelunasan tanah sebesar Rp. 847.521.675 ( Delapan Ratus Empat Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Dua puluh Satu Enam Ratus Tujuh Puluh Lima Rupiah ), pembayaran tanah Penggugat sebagaimana perikatan jual beli No. 05 Tanggal 6 Juni 2018 sebesar Rp. 1.720.462.500,- ( Satu Milyar Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Empat Ratus Enam Puluh dua Ribu lima Ratus Rupiah ) yang semua uraian Penggugat ini adalah tidak benar karena tidak termuat dalam perikatan jual beli No. 5 Tanggal 6 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Notaris LALU DAUD NURJADI SH. MKn, ( Tergugat II ) dan pula uraian Penggugat ini adalah pendapat pribadi Penggugat yang tidak mempunyai dasar Hukum untuk menuntut sebagaimana ketentuan Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 KUHPerdara oleh karena itu mohon gugatan Penggugat di tolak seluruhnya;
8. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memohon / membatalkan perikatan jual beli No. 05 Tanggal 6 Juni 2018 yang dibuat oleh Notaris dan

*Halaman 35 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT, LALU DAUD NURJADI SH. MKn, adalah tidak mempunyai dasar Hukum dan permintaan Penggugat tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara maupun ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara oleh karena itu mohon gugatan Penggugat di tolak seluruhnya;

Bahwa berdasarkan segala alasan tersebut di atas baik dalam Eksepsi maupun dalam Jawaban Pokok Perkara dengan ini Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim persidangan perkara Perdata No. 209 / PDT.G / 2020 / PN. MTR yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi :
  - Mengabulkan seluruh alasan - alasan Eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III seluruhnya;
  - Menyatakan Hukum gugatan Penggugat tidak dapat di terima;
2. Dalam Pokok Perkara :
  - Mengabulkan seluruh alasan-alasan Tergugat II dan Tergugat III dalam jawaban pokok perkara;
  - Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

JAWABAN TERGUAT IV:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Perubahan gugatan yang diajukan Penggugat pada tanggal 28 Desember 2020 mengandung cacat formil dan tidak sah karena telah menambahkan posita dan petitum baru yang telah merugikan kepentingan hukum Tergugat IV;

Bahwa Penggugat dalam surat guatan tertanggal 23 September 2020 hanya aencantumkan 17 dalil gugatan (posita) dan 7 permohonan hukum (petitum) namun pada Perubahan Gugatan tertanggal 28 Desember 2020, Pengugat menambah dalil dan permohonan baru terkiat sita Jamnan (Conservatoir Beslaag), sehingga posita guatan menjadi 18 point dan petitum menjadi 8 point;

Bahwa perubahan yang demikian adalah melanggar ketentuan pasal 127 Rv (Reglemen op de Rechtsvordering ), yang mengatur : *"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya."*

Selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana dalam Putusan Nomor : 209/K/SIP/1970 tanggal 06 Maret 1970 yang menyatakan : *" Bahwa Perubahan gugatan diperkenankan, asalkan tidak mengubah dasar gugatan (posita) dan tidak merugikan kepentingan Tergugat dalam Pembelaannya";*

*Halaman 36 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



2. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat mengandung cacat formil karena merupakan gugatan yang kabur (*obscur libel*), melawan hak dan tidak beralasan serta merupakan gugatan yang mengandung itikad tidak baik /mengandung kecurangan (*vexatious litigation / vexatious proceeding*); Bahwa patut diduga gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah hanya merupakan gugatan akal-akalan, mengandung itikad tidak baik / kecurangan dan hanya menjadikan lembaga Pengadilan yang merupakan lembaga hukum yang mulia ini sebagai alat untuk kepentingan Penggugat menghindarkan diri dari proses pidana yang patut diduga akan muncul karena tindakan Penggugat yang diduga menjual tanah milik orang lain (dugaan tindak pidana pemalsuan dokumen, penipuan dan /atau penggelapan uang); Bahwa patut diduga gugatan perkara *aquo* hanyalah akal-akalan Pengugat untuk menghindari laporan pidana dari pihak Amaq Jamal dan Inaq Ayah yang merupakan pemilik tanah yang diakui oleh pihak Penggugat sebagai miliknya dan dimasukkan menjadi bagian serta disertifikatkan oleh Penggugat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 01371/Gelogor atas nama Muhamad Usman/Penggugat, yang telah Penggugatula kepada pihak Tergugat I, yang dalam gugatan *aqua* proses jual belinya diminta dibatalkan oleh Penggugat; Bahwa proses jual beli tanah SHM Nomor: 01371/Gelogor, luas 5.595m2 telah sah sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 05 tanggal 06 Juni 2018, Akta Pelepasan Hak Nomor : 06 tanggal 06 Juni 2018 dan Akta Kuasa Nomor : 07 tanggal 06 Juni 2018, dan dikuatkan dengan Kuitansi Nomor : 01975, penerimaan uang sebesar Rp.1.720.462.000,- (satu miliar tujuh ratus dua puluh juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah) dari PT. Lone Home Indonesia yang diterima/ditandatangani oleh H.M Usman (Penggugat) dan Junisah (isteri Tergugat) pada tanggal 06 Juni 2018 sebagai bukti pembayaran tanah SHM Nomor : 01371/Gelogor tersebut; Bahwa dalam beberapa kali pertemuan dengan para pihak, termasuk dalam proses mediasi, Penggugat (principal/ Muhammad Usman) telah mengakui bahwa pembayaran harga tanah tersebut telah dibayarkan oleh Tergugat seluruhnya dan telah diterima oleh pihak Penggugat dkk (para mediator / broker jual beli tanah tersebut); Bahwa adalah tidak beralasan secara hukum dan melawan hak, proses jual beli yang telah dilakukan, telah sah dan selesai dengan terpenuhinya hak para pihak (penjual dan pembeli) pada lebih dari 2 tahun yang lalu, hendak minta dibatalkan dengan alasan hukum yang tidak jelas dan mengada-ada. Bahwa secara faktual, saat ini dilokasi tanah SHM No. 01371 /Gelogor (yang telah digabungkan dengan beberapa SHM lainnya menjadi SHGB Nomor : 0121/Gelogor atas nama PT. Lone Home Indonesia, luas 103.600 m2), muncul pihak Amaq Jamal dan Inaq Ayah yang mengaku sebagai pemilik sebagian dari

Halaman 37 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



tanah dari SHM Nomor 1371/Gelogor, dengan luas tanah kira-kira seluas 3.500 m<sup>2</sup>, dan menyatakan bahwa tanah tersebut tidak pernah mereka jual kepada pihak manapun, sekaligus merekamenghalang-halangi Tergugat I untuk melakukan aktifitas ditanah yang mereka klaim. Berdasarkan fkondisidan fakta hukum tersebut patut diduga Penggugat telah melakukan pemalsuan dokumen dan /atau memberikan keterangan palsu pada saat mengajukan permohonan untuk proses terbitnya sertifikat SHM Nomor : 1371/Gelogor atas nama Penggugat;

Mohon Majelis Hakim yang Mulia mereremati fakta dan kodisi tersebut;

3. Bahwa karena gugatan yang diajukan Pengugat mengandung cacat formil, maka sudah seharusnya gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam Surat Gugatan tertanggal 23 September 2020 dan Perbaikan Gugatan tertanggal 28 Desember 2020, kecuali yang Tergugat IV akui secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa seluruh dalil dalam Eksepsi tersebut diatas juga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil jawaban gugatan ini;
3. Bahwa Tergugat IV *menduga*, bahwa Penggugat telah keliru, khilafdan lupa menyampaikan data-data, informasi serta fakta-fakta hukum yang terjadi yang berkaitan dengan seluruh rangkaian proses jual beli tanah yang terletak di Desa Gelogor Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat yang Penggugat akui bahwa seluruhnya tanah tersebut adalah milik Penggugat sendiri, kepada kuasa hukumnya, sehingga banyaaak sekali data dan informasi yang tidak dituangkan dalam surat gugatan, yang sangat penting dan mendasar yang seharusnya perlu diketahui oleh Majelis Hakim sehingga nantinya akan menjadi pertimbangan hukum dalam memutus perkara ini;
4. Bahwa bersengketa secara hukum (prospes litigasi) di Pengadilan, bukanlah untuk mencari kemenangan dengan menghalalkan segala cara, termasuk menyembunyikan kebenaran yang sesungguhnya, namun sejatinya bersengketa di pengadilan adalah untuk mencari keadilan atas dasar kebenaran yang sejati;
5. Bahwa Tergugat IV membaca bahwa dalil gugatan (posita) yang diuraikan dalam gugatan Penggugata adalah sangat membingungkan, bertentangan satu dengan yang lain dan cenderung mengada-ada, *seperti orang berhalusinasi*, dengan menyebutkan jumlah uang yang sangat besar namun sesungguhnya tidak ada;
6. Bahwa diantara dalil-dalil yang membingungkan dan mengada-ada tersebut misalnya pada posita angka 1 : Penggugat menyebut bahwa “ pada bulan



Februari 2017 Tergugat IV adalah orang kepercayaan dari Tergugat I/PT. Ione Home Indonesia..”. Padahal secara yuridis formal dan faktual PT. Ione Home Indonesia baru berdiri pada bulan Januari 2018 (Akta Notaris tertanggal 23 Januari 2018 dan Pengesahan Badan Hukum dari KemenkumHAM RI tertanggal 25 Januari 2018). Artinya pada bulan Februari 2017 tersebut Tergugat I yang merupakan badan hukum tersebut belum ada, sehingga aneh dan membingungkan serta jelas mengada-ada jika dikatakan pada tahun 2017 Tergugat IV adalah orang kepercayaan Tergugat I;

7. Bahwa dalil membingungkan dan bertentangan lainnya adalah terkait dengan siapa sebenarnya Penggugat melakukan transaksi jual beli tanah, dengan harga berapa dan luasan tanah berapa ?;
- Bahwa pada posita angka 1 – 7, Penggugat mendalihkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat IV, namun pada posita angka 9 Penggugat mendalihkan jual beli atas obyek tanah yang sama, dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat III, dan berikutnya pada posita angka 14 Penggugat mengakui proses jual beli obyek tanah tersebut dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I. Proses jual beli mana yang sebenarnya terjadi ?;
  - Bahwa pada posita angka 1-13, Penggugat mengakui menjual tanah miliknya seluas total 417,35 are yang terdiri dari 3 (tiga) sertifikat hak milik yaitu SHM No.: 1371, 1372 dan 1373, dan terdapat kekurangan pembayaran sebesar Rp. 1.356.145.000,- (kekurangan harga 2 juta per are dari harga tanah 21 juta per are dan kekurangan DP pembayaran) namun pada posita angka 14, Penggugat menyatakan bahwa salah satu dari 3 sertifikat itu yaitu SHM belum dibayar sebesar Rp. 1.720.465.000,-. Jumlah ini didapat dari perkalian harga Rp. 30.750.000 x luas tanah 55,95 are. Jadi sebenarnya berapa harga tanah tersebut per are ? Aakah 19 juta, 1 juta ataupun 30.75 juta ?;
- Dan ini menjadi sangat *aneh bin ajaib*, karena dari keseluruhan sertifikat terdapat kekurangan hanya 1,3 miliar, namun dari salah satu sertifikat yang merupakan bagian dari keseluruhan sertifikat, justru masih kurang 1,7 miliar. *Seharusnya, jika dari keseluruhan sertifikat terdapat kekurangan rp. 1,3 miliar, tentu kekurangan dari salah satu sertifikat lebih kecil dari rp. 1,3 miliar;*
- Bahwa Penggugat selanjutnya semakin *terbawa halusinasi* akan uang dalam jumlah yang besar yaitu dengan mengajukan tuntutan/ permintaan dalam petitum dengan mencantumkan angka kekurangan pembayaran yang diambil oleh pihak Tergugat IV sebesar Rp. 847.251.675,- yang sebenarnya merupakan bagian dari kekurangan pembayaran pada posita gugatan angka 12, namun ditambahkan lagi menjadi kerugian bagi Penggugat. Sehingga Penggugat (merasa) kerugiannya menjadi sangat-sangat besar dengan menambah-nambahkan angka-angka yang sebenarnya tidak ada

Halaman 39 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, atau merupakan angka yang sebenarnya sudah dihitung, kemudian dipecah dan dihitung lagi;

8. Bahwa fakta hukum yang sebenarnya adalah, seluruh tanah milik Penggugat yang terdaftar dalam SHM Nomor : 1371, 1372 dan 1373, dengan total luas 417,35 are telah dibayar lunas oleh Tergugat I/ PT. Lone Home Indonesia kepada Penggugat sebagaimana bukti kuitansi – kuitansi yang ditandatangani oleh Penggugat dan isterinya, yaitu:
- Kuitansi No. 01975 senilai Rp. 1.720.462.500 (satu milyar tujuh ratus dua puluh ribu empat ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) tanggal 6 Juni 2018 untuk SHM No. 01371;
  - Kuitansi No. 01976 senilai Rp. 5.255.175.000 (lima milyar dua ratus lima puluh lima juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) tanggal 6 Juni 2018 untuk SHM No. 01373;
  - Kuitansi No. 1982 senilai Rp. 2.836.687.500 (dua milyar delapan ratus tiga puluh enam juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) tanggal 6 Juni 2018 untuk SHM No. 01372.

Kuitansi No. 02022 senilai Rp. 2.836.687.500 (dua milyar delapan ratus tiga puluh enam juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) tanggal 21 Desember 2018 untuk SHM No. 01372;

9. Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pengugat dalam gugatannya adalah merupakan khayalan atau opini yang hendak dibangun oleh Penggugat seolah-olah merupakan rangkaian peristiwa hukum yang benar dan terus dikatakan secara berulang (*post truth*), dan semata-mata merupakan upaya *vexatious proceeding / vexatious litigation* yang hendak memanfaatkan dan memperlalat lembaga Pengadilan dengan maksud untuk dapat menghindari tuntutan hukum dari pihak pemilik tanah yang belum dibayar oleh Penggugat / dikuasai dengan cara melawan hukum oleh Penggugat, dan menghindar dari tanggungjawab hukum Penggugat;

Bahwa atas dasar uraian tersebut, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat, khususnya terkait permohonan sita jaminan (CB) atas SHM No. 1371 / Gelogor yang telah dibeli secara sah oleh Tergugat I dan telah dihapuskan dari daftar pertanahan di BPN dan digabungkan menjadi bagian dari SHGB No.0121/Gelogor seluas 103.600 m2, untuk dinyatakan ditolak;

Bahwa berdasarkan seluruh alasan tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 40 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat IV;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau jika Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bermanfaat bagi Penggugat (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah menyampaikan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik serta para pihak telah pula mengajukan kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti – bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya berupa :

1. Copy dan fotocopy kwitansi pembayaran tanda jadi tanah seluas 1.218 Are, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Copy dan fotocopy bukti transfer dari rek.160810109225 atas nama Taku Kitayama ke rek. 471810077068 atas nama Jalaludin, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Copy dan fotocopy kwitansi pembayaran pelunasan tanah seluas 1.000.51 Are, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Asli dan fotocopy kwitansi pembayaran tanah yang ditanda tangan oleh Badrin, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Asli dan fotocopy Berita Acara tertanggal Gelogor 15 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Asli dan fotocopy Surat Pernyataan tertanggal Gelogor 18 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P-6 ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-6 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan surat aslinya, ternyata telah sesuai, oleh karena itu, maka bukti surat tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa disamping surat tersebut, pihak Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah disumpah menurut agamanya, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

### 1. SAKSI MARWAN :

- Bahwa Saksi tahu obyek sengketa;
- Bahwa letak obyek sengketa di Desa Gelogor;

Halaman 41 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya tahu kronologis tanah tersebut karena saat kejadian jual beli saksi sebagai Plt Kepala Desa ;
- Bahwa SHM yang atas nama Penggugat ada 3 SHM yang pertama SHM No.0372, kedua SHM No.0373 dan ketiga SHM No.0371;
- Bahwa ada SHM yang belum terbayar yang luas 55 sekian Are;
- Bahwa belum terbayar karena ada kesepakatan harga Penggugat dengan Tergugat-IV dengan harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are tetapi baru dibayarkan Rp19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) per Are;
- Bahwa SHM No.0371 yang luas 55.59 Are yang belum terbayar;
- Bahwa SHM No.0371 belum terbayar tetapi sudah ditandatangani Penggugat dan Penggugat hanya menerima Rp.19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) per Are sesuai kesepakatan di Hotel Astina dengan nilai Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah dengan SHM No.0371 sebelah Utara H Saefudin, sebelah Timur Mugeni, sebelah Barat Lalu Sebakti;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah milik Penggugat yang luas 55 Are lebih belum dibayarkan;
- Bahwa alasan pembeli belum dibayar karena sesuai kesepakatan yang sebelumnya dari harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are tetapi yang dibayarkan hanya Rp.19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) per Are ;
- Bahwa harga yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat-IV untuk SHM No.0372 dan SHM No.0373 adalah Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah);
- Bahwa yang sudah diterima Penggugat sampai sekarang Rp.19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu harga dari Tergugat-I Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per Are;
- Bahwa kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-IV;

Halaman 42 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kesepakatan secara lisan tidak tertulis walaupun pada saat itu ada Notaris yaitu Tergugat-II;
- Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat-IV dibuat tanggal 3 April 2017;
- Bahwa kesepakatan di Hotel Astina dan Saksi tidak tahu tindak lanjut pembuatan Akta Notarisnya sebagai bukti karena sampai saat ini Saksi tidak pernah melihat;
- Bahwa kesepakatan tersebut belum terpenuhi;
- Bahwa kesepakatan secara keseluruhan luas tanah seluas 10 hektar sekian;
- Bahwa Saksi tahu pembayaran-pembayaran yang atas nama Penggugat;
- Bahwa untk SHM No.1371 yang seluas 55 Are sekian untuk proses perikatan jual beli dibuat antara Penggugat dengan Tergugat-IV, Tergugat-II dan Tergugat-III jual belinya dirumah Penggugat kalau kesepakatan dengan harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are di Hotel Astina;
- Bahwa SHM atas nama Penggugat dibuat di BPN melalui Notaris (Tergugat-II);
- Bahwa 3 (tiga) SHM untuk obyek sengketa yang dimiliki Penggugat SHM No.0372, SHM No.0373 dan SHM No.0371 ;
- Bahwa Saksi yakin No. SHM yang Saksi sebutkan ;
- Bahwa Saksi tidak tahu nilai beli Tergugat-I terhadap tanah Penggugat yang Saksi tahu antara Penggugat dengan Tergugat-IV;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengatakan nilai yang dibeli Tergugat-I Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per Are karena yang Saksi tahu kesepakatan harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Tergugat-I menyetujui harga tanah sengketa sebesar Rp.30.500.000,- (tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi ikut penandatanganan perjanjian ikatan jual beli dan akta pelepasan hak;

Halaman 43 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi ikut penandatanganan tetapi tidak tahu harga karena Saksi sedang diluar;
- Bahwa Saksi tidak tahu perjanjian ikatan jual beli dan akta pelepasan hak seperti perjanjian ikatan jual beli;
- Bahwa Saksi tahu masalah pembayaran;
- Bahwa Saksi tahu dan ikut menyaksikan pada saat dilakukan pembayaran di Bank BNI ke Penggugat pada tanggal 6 Juni 2018 untuk pembayaran lunas SHM No.01371 dan SHM No.01373 dan pembayaran 50% untuk SHM No.01372 ;
- Bahwa Saksi tahu untuk pelunasan SHM No.01372 dibayarkan tanggal 21 Desember 2018 pembayaran dirumah Penggugat untuk penyerahan langsung mengambil di Bank BNI Mataram;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai bukti tertanda T.1-6 dan T.1-7 tentang kwitansi pembayaran dan pelunasan yang ditanda tangani Penggugat dan istrinya;
- Bahwa Saksi tahu cek-cek yang diterima Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu ada skema yang dibuat Penggugat dengan Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV tentang pembayaran masing-masing pemilik tanah dan fee makelar;
- Bahwa Saksi tahu ada 3 rekening yang pertama pemilik tanah, kedua rekening notaries untuk biara sertifikat dan biaya makelar dan sisanya rekening Kitayama;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang buat pembayaran dari Tergugat-I dibagi 3 rekening;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ada kesepakatan antara Penggugat dengan Kitayama kalau akan menerima harga pembelian tanah sesuai skema sisanya komisi ke Kitayama dan fee makelar lewat Notaris;
- Bahwa Saksi tahu soal skema tetapi tidak tahu untuk pembagian;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat tertanda T.1-13.1 dan T.1-13.2 mengenai surat pernyataan bersama;
- Bahwa Saksi tahu kalau Kitayama itu makelar;

*Halaman 44 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu kalau Penggugat selain sebagai penjual tanah juga sebagai makelar;
- Bahwa Saksi tahu yang dipermasalahkan Penggugat yang pertama tanah yang belum dibayar dan yang kedua komisinya;
- Bahwa benar Saksi ada pada saat Tergugat-I melakukan pembayaran terhadap Penggugat;
- Bahwa yang belum dibayar sesuai dengan kesepakatan Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are;
- Bahwa yang belum dibayar antara Penggugat dengan Tergugat-IV kalau dengan Tergugat-I sudah dibayar dan sudah diterima Penggugat;
- Bahwa kesepakatan harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) secara lisan tidak tertulis;
- Bahwa kesepakatan harga tidak dilaporkan ke Tergugat-I karena biasanya masyarakat baik-baik saja tidak ada masalah;
- Bahwa Saksi tahu pada tanggal 8 Januari 2019 Penggugat mengirim surat permohonan atau pengaduan ke Kuasa Hukum Tergugat-I untuk ikut membantu menyelesaikan masalah komisi makelar;
- Bahwa pada tanggal 25 Februari 2019 Penggugat mengirim surat kembali dan menyatakan kalau permasalahan komisi makelar dengan Tergugat-IV sudah selesai;
- Bahwa Saksi tahu SHM No.01371 sudah dibayar Rp.19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) per Are karena pada saat pembayaran Saksi selalu mendampingi dirumah Penggugat;
- Bahwa Saksi mendampingi Penggugat tanda tangan tetapi tidak pernah di Kantor Notaris selalu dirumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu Kitayama orang Jepang yang satu tim dengan Tergugat-IV;
- Bahwa Kitayama tidak selalu hadir dipertemuan karena sudah ada Tergugat-IV;
- Bahwa kalau kesepakatan-kesepakatan Kitayama hanya duduk dan Saksi tidak tahu Kitayama paham atau tidak karena yang didalam Tergugat-IV;

Halaman 45 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi Kitayama ikut didalam gugatan;
- Bahwa Saksi tidak tahu Kitayama ikut digugat oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah membaca perjanjian jual beli;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada perjanjian jual beli;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat-III tidak memiliki tanah di obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat-III pernah menjual tanah ke Tergugat-I ;
- Bahwa Saksi menjabat Plt Kepala Desa Gelogor 20 bulan dari bulan Juni sampai Februari 2018;
- Bahwa peran Saksi di obyek sengketa sebagai pemilik tanah / penjual tanah;
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan dengan SHM yang belum dibayar;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Penggugat dengan sengketa ini untuk mendampingi masyarakat ;
- Bahwa bentuk mendampingi dalam hal jual belinya;
- Bahwa tidak ada surat kuasa dari masyarakat untuk mendampingi;
- Bahwa dari 3 SHM ada 1 SHM yang belum dibayar yang luasnya 55 Are lebih;
- Bahwa yang belum bayar ke Penggugat itu Tergugat-IV;
- Bahwa ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat-IV secara lisan yang disaksikan oleh Tergugat-II dan Tergugat-III di Hotel Astina Saksi ada ikut menyaksikan;
- Bahwa yang kuasai tanah tersebut sekarang Penggugat;
- Bahwa belum ada yang mengklieim tanah itu siapa pemiliknya;
- Bahwa tanah yang ada disekitaran lahan tersebut milik Tergugat-I;
- Bahwa dasar Penggugat menguasai tanah tersebut karena sudah ada kesepakatan harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) tetapi hanya dibayar Rp.19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah);

Halaman 46 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



- Bahwa yang 1 dari 3 SHM atas nama Penggugat yang dipermasalahkan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu transaksi dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2018;
- Bahwa harga satu kapling atau satu are di obyek sengketa bervariasi yang didalam Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per Are;
- Bahwa Saksi memiliki tanah di obyek sengketa seluas 46 Are dan menjual ke Tergugat-IV dengan harga Rp.14.500.000,- (empat belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pembayaran belum lunas karena ada kesepakatan harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are;
- Bahwa Penggugat complain ke Tergugat-IV dan Saksi tidak complain dengan harga Rp.14.500.000,- (empat belas juta lima ratus ribu rupiah) per Are karena menunggu Penggugat dari fee makelarnya;
- Bahwa Penggugat sebagai perantara pemilik tanah mewakili antara 14-16 orang yang mempunyai SHM;
- Bahwa dari 14-16 orang hanya SHM milik Penggugat yang complain;
- Bahwa Saksi tahu yang mempunyai masalah antara Penggugat dengan Tergugat-IV, masalah selisih harga dari Rp.19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) per Are ke Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are;
- Bahwa ada penyelesaian dengan cara mediasi di Lesehan tetapi hasilnya nihil;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat-I sudah membayar lunas ke Tergugat-IV;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut pernah dibatalkan jual belinya;
- Bahwa Saksi tahu jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-IV bukan Tergugat-I;

## 2. SAKSI H. AHMAD RIFAI :

- Bahwa Saksi tahu obyek sengketa ada di Desa Gelogor;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas obyek sengketa ;
- Bahwa yang Saksi ketahui permasalahan ini terkait masalah mediasi yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV;

*Halaman 47 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mediasi dilakukan ± 7 kali;
- Bahwa dilakukan mediasi sampai 7X karena awalnya Penggugat dengan Tergugat-IV tidak bertemu sehingga dilakukan berulang sampai bertemu;
- Bahwa diadakan mediasi karena ada permasalahan kalau Penggugat menyatakan ada tanah miliknya yang belum terbayar dengan luas 5.595 M<sup>2</sup>;
- Bahwa tanggapan dari Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV masing-masing saling menyalahkan dan Tergugat-IV menyatakan akan diselesaikan dan sampai sekarang belum diselesaikan;
- Bahwa tanah yang belum dibayar belum di urug ;
- Bahwa yang dibicarakan dalam mediasi masalah pembayaran tanah yang luasnya 5.595M<sup>2</sup> yang Saksi dengar belum dibayar;
- Bahwa disebutkan mengenai harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are pada saat itu mediasi dilakukan di Lesehan Bebek Galih;
- Bahwa pada saat itu ada Tergugat-II yang merupakan Notaris dan juga sebagai broker;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah milik Penggugat yang ditahu yang luas 5.595M<sup>2</sup>;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah pembayaran tanah dari Tergugat-I ke Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu harga tanah Penggugat Rp.18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) per Are;
- Bahwa pada saat mediasi Tergugat-I tidak ada yang hadir Penggugat, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Sdr Marwan ;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga yang dibayar Tergugat-I ;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada skema;
- Bahwa Saksi tidak tahu orang yang bernama Kitayama;
- Bahwa yang Saksi tahu pada saat mediasi Penggugat menyatakan yang belum dibayar kurang Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);

Halaman 48 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



- Bahwa kwitansi pembayaran yang sudah ditanda tangani Penggugat tetapi uangnya belum diterima sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa Tergugat-IV saling salahkan dengan mengatakan kalau Penggugat sudah tanda tangan dan Penggugat mengatakan Tergugat-II sebagai Notaris mengatakan tandatangan dulu biar cepat keluar uangnya;
- Bahwa Saksi ikut mediasi karena disuruh Kepala Desa untuk ikut sebagai Saksi;
- Bahwa kondisi pada saat mediasi Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Penggugat saling rebut dan mereka mengatakan akan diselesaikan;
- Bahwa luas tanah Penggugat yang belum dibayar Rp.5.595 M<sup>2</sup>;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang belum bayar;
- Bahwa Saksi tidak pernah datang ke obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang luas 5.595 M<sup>2</sup> belum diurug;
- Bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan karena Penggugat keberatan uang sisa pembayaran yang belum dibayarkan;
- Bahwa tidak disebutkan pembayaran apa hanya nilai uangnya sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa pekerjaan Penggugat Pensiun Guru ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau masalah fee broker atau masalah lain;

**3. SAKSI ACHMAD ARMAN ISWARA :**

- Bahwa Saksi mulai menjabat sebagai Kepala Desa Gelogor sejak 26 Februari 2019 sampai dengan sekarang;
- Bahwa yang Saksi ketahui permasalahan ini setelah sekian bulan menjabat ada laporan warga Saksi yaitu Penggugat bersama Sdr Marwan meminta dimediasi terkait beberapa hal antara Penggugat dengan Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV;
- Bahwa Tergugat-I tidak Saksi sebutkan karena Penggugat hanya sebutkan 3 orang saja tetapi Saksi meminta untuk Tergugat-I juga dilibatkan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi lakukan setelah menerima laporan dari warga bersurat untuk dilakukan mediasi tetapi agak lama beberapa bulan kemudian Tergugat-IV datang dan dilakukan mediasi di Lesehan Bebek Galih;
- Bahwa waktu mediasi di Lesehan Bebek Galih Saksi tidak ingat tanggal dan bulannya tetapi di tahun 2020 yang hadir Penggugat, Sdr Marwan, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV ada juga perwakilan masyarakat dan juga Saksi sebagai Kepala Desa gelogor serta Sekretaris Desa Gelogor;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut pembahasan mengenai uang yang belum diterima oleh Penggugat;
- Bahwa kwitansi penerimaan uang yang sudah ditandatangani menurut informasi Penggugat sudah tandatangan ada angka tetapi tidak terima uang;
- Bahwa ada beberapa warga juga yang belum terima pembayaran;
- Bahwa hasil mediasi selalu buntu;
- Bahwa dipertemuan tersebut terungkap masalah harga tanah Rp.19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah) per Are dan Penggugat menginformasikan ada selisih dari harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are dan Tergugat-II mengiyakan;
- Bahwa yang Saksi katakan sebagai Kepala Desa meminta untuk diselesaikan dan para pihak menyatakan akan diselesaikan secara internal yaitu para pihak sendiri;
- Bahwa Saksi sebagai Kepala Desa sudah berupaya melakukan pertemuan untuk mediasi 7 kali;
- Bahwa Penggugat mengatakan ada yang ditandatangani senilai angka uang tetapi tidak diterima karena uang itu untuk pembayaran tanah warga yang belum dibayarkan oleh tergugat-IV;
- Bahwa kalau Tergugat-I sudah menyelesaikan pembayaran dan sudah disampaikan kedua pihak saya dapat informasi dari mereka;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga tanah di Desa Gelogor tahun 2018 ;
- Bahwa pada saat mediasi Tergugat-IV hadir dan Penggugat meminta uang Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) yang kwitansi sudah ditandatangani tetapi uang belum diterima Penggugat dan Tergugat-IV

Halaman 50 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr

#### 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)



juga saling jawab posisi Saksi sebagai pendengar saja karena baru tahun 2019 Saksi menjabat sebagai Kepala Desa Gelogor;

- Bahwa menurut keterangan Tergugat-IV uang sudah diterima oleh Tergugat-II dan Tergugat-II mengatakan diselesaikan bersama-sama;
- Bahwa luas tanah yang belum dibayar menurut keterangan Penggugat 5.595 M<sup>2</sup>;
- Bahwa untuk proyek dilahan yang disengketakan sebelum permasalahan diselesaikan dari Desa tidak mengizinkan untuk bekerja dulu Tergugat-I sebagai Developer Utama dan Tergugat-IV sebagai Pelaksana;
- Bahwa mediasi dilakukan ± 6 kali;
- Bahwa mediasi yang dilakukan ± 6 kali yang permintaan Penggugat 2 kali sisanya inisiatif Saksi sendiri sebagai Kepala Desa ;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan Tergugat-I tidak diikutkan dalam mediasi tetapi Saksi meminta untuk Tergugat-I tetap dilibatkan dan menurut Bapak Taufik sebagai Kepala Cabang mengatakan tidak ada urusan karena Tergugat-I sudah membayar;
- Bahwa selain membahas uang yang dipermasalahkan sebesar Rp.800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah) setelah itu membahas yang lain ;
- Bahwa dalam mediasi yang dilakukan 6 kali tidak dicantumkan dalam Berita Acara Mediasi luas tanah 5.595 M<sup>2</sup> belum dibayar;
- Bahwa luas tanah 5.595 M<sup>2</sup> selain tanah Penggugat juga tanah warga ;
- Bahwa Saksi tidak tahu untuk skema pembayaran dan pembagian pembayaran;
- Bahwa Saksi diceritakan oleh Penggugat mengenai sudah tandatangan tetapi tidak ada uangnya tahun 2020;
- Bahwa Yang Saksi dengar antara Penggugat dengan Tergugat-II, Tergugat-III, dan Tergugat-IV ada hubungan masalah jual beli ;
- Bahwa Saksi tidak tahu uang yang dipermasalahkan sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) untuk pembayaran tanah siapa;

*Halaman 51 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu tanah warga yang belum dibayar oleh Tergugat-I atau Tergugat-IV tetapi yang Saksi tahu tanah warga yang atas nama Juriah melalui Penggugat dan Tergugat-IV;
- Bahwa Saksi tidak tahu system pembayaran melalui Penggugat atau Tergugat-IV;
- Bahwa nama perwakilan dari masyarakat pada saat mediasi di Lesehan Pondok Galih Bapak Rifai;
- Bahwa posisi Penggugat, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV tidak dijelaskan pada saat mediasi;
- Bahwa untuk permasalahan lain Saksi tidak tahu karena hanya masalah uang Penggugat mempertanyakan permasalahan uang ke Tergugat-IV;
- Bahwa Saksi meminta untuk diselesaikan dan permasalahan akan diselesaikan mereka berempat yaitu Penggugat, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV;
- Bahwa hubungan mereka berempat sebelum ada permasalahan ini sangat-sangat baik hamper tiap malam kumpul ngopi dirumah Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi warga menjual tanahnya melalui mereka berempat bukan Tergugat-I;
- Bahwa warga yang mengadu ke Saksi tidak hanya yang bernama Juriah ada 5 (lima) orang pemilik tanah luasnya 33 Are sampai detik ini belum terbayarkan;
- Bahwa SHM obyek sengketa sekarang atas nama Tergugat-I;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran oleh BPN Saksi tidak tahu karena belum menjabat sebagai Kepala Desa Gelogor;
- Bahwa warga yang belum dibayarkan tanahnya menuntut kesemua pihak yang berperkara sekarang ini;
- Bahwa posisi Penggugat sebagai penjual dan Tergugat-IV sebagai pembeli;
- Bahwa jabatan Bapak Taufik selaku perwakilan dan kuasa hukum Tergugat-I beberapa kali hadir pada saat mediasi;

Halaman 52 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat ke depan persidangan masing-masing berupa:

1. Copy dan fotocopy Surat Kuasa Mediasi No.209/Pdt.G/2020/PN.Mtr, selanjutnya diberi tanda T1-1.1;
2. Copy dan fotocopy Surat Kuasa No. 209/Pdt.G/2020/PN.Mtr, selanjutnya diberi tanda T1-1.2;
3. Copy dan fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 01371 luas 5.595 M<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda T1-2.1;
4. Copy dan fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 01372 luas 18.450 M<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda T1-2.2;
5. Copy dan fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 01373 luas 17.690 M<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda T1-2.3;
6. Copy dan fotocopy Skema pembayaran harga pembelian, selanjutnya diberi tanda T1-4;
7. Asli dan fotocopy Riwayat pembayaran, selanjutnya diberi tanda T1-5;
8. Asli dan fotocopy Kwitansi tertanggal 2 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda T1-6.1;
9. Copy dan fotocopy Cek No.CH574963 tertanggal 5 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda T1-6.2;
10. Asli dan fotocopy kwitansi tertanggal 6 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda T1-6.3;
11. Asli dan fotocopy kwitansi tertanggal 21 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda T1-6.4;
12. Copy dan fotocopy Cek No.CH574972 tertanggal 5 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda T1-6.5;
13. Copy dan fotocopy Cek No.NNS 481254 tertanggal 21 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda T1-6.6;
14. Asli dan fotocopy kwitansi tertanggal 6 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda T1-6.7;
15. Copy dan fotocopy Cek No.CH574966 tertanggal 5 juni 2018, selanjutnya diberi tanda T1-6.8;
16. Foto transaksi di BNI Mataram, selanjutnya diberi tanda T1-7.1;
17. Foto penandatanganan pembayaran untuk pelunasan SHM 01372, selanjutnya diberi tanda T1-7.2;

*Halaman 53 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*

#### 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

18. Asli dan fotocopy Surat Aduan tertanggal 8 Januari 2019, selanjutnya diberi tanda T1-8.1;
  19. Asli dan fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat Penggugat tertanggal 25 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda T1-8.2;
  20. Copy dan fotocopy bukti transfer pengiriman kekurangan uang pelunasan fee makelar, selanjutnya diberi tanda T1-9.1;
  21. Copy dan fotocopy kwitansi tanda terima pembayaran tertanggal 25 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda T1-9.2;
  22. Asli dan fotocopy Invoice dari Bali Integrated Legal and Business Service, selanjutnya diberi tanda T1-10.1;
  23. Asli dan fotocopy kwitansi tanda terima pembayaran dari Bali Integrated Legal and Business Service, selanjutnya diberi tanda T1-10.2;
  24. Asli dan fotocopy Perjanjian pinjam meminjam antara Arnest One Corporation dengan PT Ione Home Indonesia, selanjutnya diberi tanda T1-11.1;
  25. Asli dan fotocopy Perubahan kedua atas perjanjian pinjam meminjam tertanggal 25 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda T1-11.2;
  26. Copy dan fotocopy Denah rencana pembangunan unit-unit perumahan milik PT Ione Home Indonesia, selanjutnya diberi tanda T1-12;
  27. Copy dan fotocopy Surat Pernyataan Bersama tertanggal 6 Juni 2018 yang ditanda tangani Penggugat, Junisah, Takayuki Deguchi selaku Kuasa Taku Kitayama terkait pembelian dan pembayaran SHM 01371 luas 5.595M<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda TI-13.1;
  28. Copy dan fotocopy Surat Pernyataan Bersama tertanggal 6 Juni 2018 yang ditanda tangani Penggugat, Junisah, Takayuki Deguchi selaku Kuasa Taku Kitayama terkait pembelian dan pembayaran SHM 01372 luas 18.450 M<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda TI-13.2;
  29. Copy dan fotocopy Surat Pernyataan Bersama tertanggal 6 Juni 2018 yang ditanda tangani Penggugat, Junisah, Takayuki Deguchi selaku Kuasa Taku Kitayama terkait pembelian dan pembayaran SHM 01373 luas 17.690 M<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda TI-13.3;
- Menimbang, bahwa bukti surat bertanda bukti TI-1.1 sampai dengan T1-13.3 telah dibubuhi materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya setelah dicocokkan, maka dapat dijadikan alat bukti dalam perkara ini, kecuali bukti T1-1.1, T1-1.2, T1-

*Halaman 54 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.1, T1-2.2, T1-2-3, T1-4, T1-6.2, T1-6.5, T1-6.6, T1-6.8, T1-9.1, T1-9-2, T1-12 berupa foto kopi dari foto kopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi ke depan persidangan yang memberikan keterangan sebagai berikut:

## 1. Saksi NI WAYAN JUNI ARTINI, S.E :

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat, Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV;
- Bahwa Saksi bekerja di Vidhi Law Office sejak tahun 2015 dan juga mewakili Tergugat-I membantu proses pembelian tanah di Desa Gelogor;
- Bahwa luas tanah yang dibeli Tergugat-I ± 10 hektar ;
- Bahwa tanah tersebut terdiri dari 20 sertifikat;
- Bahwa untuk sertifikat yang dibeli dari Penggugat ada 3 SHM yaitu SHM No. 01371 luas 5.595 M<sup>2</sup>, kedua SHM No.01372 luas 18.450 M<sup>2</sup> ketiga SHM No.01373 luas 17.690 M<sup>2</sup>
- Bahwa total luas tanah atas nama Penggugat ada 417 Are;
- Bahwa Saksi tahu pada saat dilakukan pembayaran-pembayaran dari Tergugat-I ke Pengguga karena selalu hadir pada saat pembayaran;
- Bahwa harga yang dibeli Tergugat-I Rp.30.750.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per Are;
- Bahwa harga tersebut merupakan harga makelar ;
- Bahwa Saksi tahu harga dari pemilik tanah khusus tanah Penggugat setelah diberikan skema harganya Rp.18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) per Are;
- Bahwa pembayaran yang dikeluarkan oleh Tergugat-I untuk membayar tanah Penggugat sebesar Rp.12,8 Milyar dengan harga Rp.30.750.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per Are;
- Bahwa harga dasar yang ditransfer ke Penggugat sebesar Rp.7,7 Milyar berdasarkan skema tetapi ada potongan untuk Fee Broker, biaya sertifikat, pajak penjualan berdasarkan harga Rp.18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) per Are sisanya untuk Fee broker ditransfer ke Notaris yaitu Tergugat-II dan kelebihanannya ditransfer ke Kitayama berdasarkan surat pernyataan yang sudah di tanda tangani Penggugat ;

*Halaman 55 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran ke pemilik tanah lainnya juga berdasarkan skema (Bukti surat tertanda T1-4) ?
- Bahwa benar semua pemilik tanah juga tandatangan surat pernyataan bersama (Bukti surat tertanda T1-13);
- Bahwa isi dari surat pernyataan adalah Kitayama yang ditunjuk oleh Penggugat untuk menjual bidang tanah ke Tergugat-I, apabila pada saat penjualan tanah tersebut terdapat kelebihan harga dari total harga yang disepakati maka kelebihan tersebut menjadi hak Kitayama sebagai komisi, Penggugat bertanggungjawab membayar pajak penjualan sebesar 2.5% dan Kitayama berkewajiban membayar Fee Notaris 1% dari harga pembelian oleh Tergugat-I;
- Bahwa untuk pembayaran yang dilakukan Tergugat-I ada 3 rekening ;
- Bahwa peran dari para pihak awalnya Saksi mengetahui kalau Penggugat sebagai pemilik tanah, Tergugat-II sebagai Notaris, Tergugat-III broker dan Tergugat-IV orang kepercayaan Kitayama tetapi setelah melihat ada kesepakatan bersama baru ditahu kalau Penggugat, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV serta Kitayama adalah Tim Broker ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ada perubahan harga dari harga Rp.18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) per Are menjadi Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are karena pada saat melakukan pembayaran harga sesuai skema;
- Bahwa Saksi terima skema dari Notaris yaitu Tergugat-II dan Notaris juga mengatakan kalau skema tersebut sudah kesepakatan bersama dari Tim Broker dan pemilik tanah ;
- Bahwa yang masuk dalam Tim Broker ada Penggugat, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Kitayama;
- Bahwa dilakukan pembayaran sekitar awal bulan yaitu tanggal 6 Juni di Bank BNI Cabang Mataram untuk 3 SHM atas nama Penggugat yaitu 01371, 01372 dan 01373 hanya 2 yang dilunasi SHM No.01371 dan 01373 sedangkan SHM No.01372 pembayaran 50% karena masih ada permasalahan timbul, setelah ada penyelesaian dilakukan pelunasan di bulan Desember yang 50%;
- Bahwa Tergugat-I sudah bayar sesuai skema ;

*Halaman 56 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang hadir pada saat melakukan pembayaran Saksi, Penggugat bersama dengan istrinya, Tergugat-II, Tergugat-III, Kitayama pada saat bulan Juni datang tetapi hanya sebentar karena ada yang mewakili;
- Bahwa untuk bukti surat Tertanda T1-7 merupakan Foto pada saat kami melakukan pelunasan pembayaran tanah Penggugat, ada Penggugat dan istrinya, Tergugat-II, Tergugat-III dan Staffnya yang bernama Bapak Dahlan itu kita ada diruangan khusus di Kantor Bank BNI Cab.Mataram;
- Bahwa pada saat melakukan pembayaran dari pihak Notaris (Tergugat-II) sudah menyiapkan PJB lunas yaitu Akta jual beli, Akta pengalihan ;
- Bahwa ditandatangani pada saat Penggugat menerima uang tanggal 6 Juni ;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada perubahan harga ;
- Bahwa harga yang di skema disepakati tidak ada yang keberatan dari pemilik tanah karena Saksi selalu membawa skema dan sebelumnya selalu dijelaskan skema tersebut;
- Bahwa Saksi pernah mendapat surat pengaduan dari Penggugat yang ditujukan ke Saksi sebagai Kuasa Hukum Tergugat-I di bulan Januari 2019 ke Vidhi Law Office ;
- Bahwa di surat ditujukan ke Vidhi Law Office atas nama Saksi untuk membantu menyampaikan surat ini ke Tergugat-IV atas kekurangan pembayaran komisi ;
- Bahwa jumlah kekurangan yang dimaksud sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sekian ;
- Bahwa terhadap surat pengaduan tersebut Saksi sampaikan ke Tergugat-IV kalau ada surat pengaduan dari Penggugat supaya diselesaikan karena kami tidak ikut campur masalah tersebut, setelah itu ada surat lagi dari Penggugat yang menyatakan kalau semua permasalahan sudah beres dan sudah diterima juga dikirim tanda bukti terima uang ;
- Bahwa Saksi sampaikan juga ke Tergugat-I permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat-IV sudah selesai;
- Bahwa SHM yang Saksi sebutkan ada 20 sekarang tidak berlaku karena Tergugat-I sudah menggabungkan dan memecah menjadi 600 sertifikat (Bukti surat tertanda-T.IV-6 Surat penggabungan);

Halaman 57 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran yang dilakukan di Bank BNI Cabang Mataram yang tandatangan pemilik tanah langsung ;
- Bahwa jumlah yang sudah dibayarkan Tergugat-I dari 20 SHM termasuk 3 SHM milik Penggugat sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) dan sudah dibayarkan semua oleh Tergugat-I;
- Bahwa bukti surat tertanda T1-5 tentang riwayat pembayaran Tergugat-I semua dijelaskan secara detail ;
- Bahwa Saksi pernah beberapa kali ke obyek sengketa dan di obyek sengketa hanya ada rumah contoh saja;
- Bahwa Saksi tahu kalau Penggugat itu masuk dalam Tim Broker berdasarkan surat pengaduan yang dibuat Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu kalau Penggugat sebagai pemilik tanah dan Penggugat tidak ada Surat Kuasa dari pemilik tanah karena langsung ke pemilik tanah;
- Bahwa surat pengaduan dari Penggugat ke Saksi disampaikan ke Tergugat-IV;
- Bahwa Tergugat-IV menyelesaikan surat pengaduan tersebut karena ada surat datang lagi dari Penggugat yang menyatakan permasalahan dengan Tergugat-IV sudah selesai ;
- Bahwa Saksi tahu yang dipermasalahkan Penggugat Fee broker ;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya gugatan yang diajukan Penggugat akhir tahun 2019 atau awal tahun 2020;
- Bahwa Saksi selalu hadir setiap pembayaran dengan Penggugat karena mewakili Tergugat-I;
- Bahwa pembayaran langsung ke Penggugat menggunakan cek lewat Bank BNI Cabang Mataram, dan cek langsung diserahkan ke Penggugat selanjutnya petugas dari Bank BNI Cabang Mataram yang membantu mencairkan ke Penggugat langsung;
- Bahwa yang masuk Tim Broker sepengetahuan Saksi awalnya Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV sebagai Makelar Utama Kitayama hanya hadir sebentar dan juga Penggugat baru Saksi tahu setelah ada surat pengaduan dari Penggugat;
- Bahwa untuk fee broker 2.5% yang selalu terima Tergugat-II (Notaris);

Halaman 58 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa total yang diterima untuk fee broker  $\pm$  Rp.18 Milyar pembayaran komisi secara global berdasarkan surat yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa ada 3 rekening yang harus dibayarkan Tergugat-I yang pertama rekening pemilik tanah, kedua rekening untuk broker atas nama Tergugat-II (Notaris, ketiga rekening Kitayama;

## 2. SAKSI NI NYOMAN TRI WAHYUNI :

- Bahwa Saksi bekerja di Vidhi Law Office;
- Bahwa jabatan Saksi Assisten Manager;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV pada saat melakukan proses pembelian tanah oleh Tergugat di Gelogor;
- Bahwa Tergugat-I melakukan pembelian tanah di Gelogor Tahun 2018;
- Bahwa total luas tanah yang Tergugat-I beli  $\pm$  10 hektar ;
- Bahwa jumlah Sertifikat dari 10 hektar antara 20-21 sertifikat termasuk sertifikat Penggugat;
- Bahwa Sertifikat tanah yang dibeli dari Penggugat ada 3 Sertifikat yang pertama SHM No.01371 luas 5.595 M<sup>2</sup>, kedua SHM No.01372 luas 18.450 M<sup>2</sup> ketiga SHM No.01373 luas 17.690 M<sup>2</sup>;
- Bahwa harga yang dibeli Tergugat-I Rp.30.750.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per Are dari Makelar;
- Bahwa sudah dibayar oleh Tergugat-I sebesar Rp.30 Milyar ;
- Bahwa Saksi tahu harga dasar dari pemilik tanah khusus tanah Penggugat setelah diberikan skema dan untuk harga tanah Penggugat Rp.18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) per Are ;
- Bahwa Penggugat terima dari Tergugat-I Rp.7,7 Milyar berdasarkan skema yang sudah disepakati;
- Bahwa Saksi mendapatkan skema (Bukti surat tertanda T1-4) dari Notaris yaitu Tergugat-II;
- Bahwa Saksi tahu pembayaran-pembayaran yang dilakukan Tergugat-I terhadap tanah milik Penggugat karena Saksi ikut untuk pembayaran dilakukan pada tanggal 6 Juni 2018 di Bank BNI Cabang Mataram;

Halaman 59 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk SHM No.01372 sudah dilakukan pembayaran 2 kali dan sudah dibayar semua;
- Bahwa pada saat penandatanganan Penggugat dengan istri ;
- Bahwa sebelum Penggugat dan istri tandatangan dijelaskan oleh Notaris mengenai perjanjian ikatan jual beli (Bukti surat tertanda T1-3) ke pemilik tanah dan tidak ada keberatan;
- Bahwa Saksi pernah menerima surat complain dari Penggugat katanya ada kurang bayar fee makelar;
- Bahwa yang belum dibayar fee makelar menurut Penggugat ada selisih komisi Rp.840.000.000,- (delapan ratus empat puluh juta rupiah) ;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat aduan dari Penggugat (bukti surat tertanda T1-8) suratnya dikirim oleh Penggugat awal tahun 2019;
- Bahwa Saksi tahu kalau Kitayama sebagai Makelar Utama sudah mengirim kekurangan ke Tergugat-IV (bukti surat T1-9) ;
- Bahwa Saksi tahu tandatangan Tergugat-IV pernah ada MOU dengan Tergugat-IV sehingga Saksi hafal tandatangannya;
- Bahwa sertifikat yang Saksi sebutkan sebelumnya ada 20-21 sudah digabung dan dipecah menjadi 600 Sertifikat ;
- Bahwa sertifikat tersebut digabung dan dipecah setelah dibayar lunas;
- Bahwa Saksi pernah ke proyek Tergugat-I ?
- Bahwa kondisinya belum dibangun karena ada permasalahan sehingga orang akan mengambil perumahan tersebut menjadi takut;
- Bahwa Saksi tahu Broker Utamanya orang Jepang (Kitayama),Tergugat-IV, Tergugat-II dan Tergugat-III awalnya Penggugat sebagai Pemilik tanah kemudian Saksi tahu kalau ikut dalam Tim broker ;
- Bahwa Saksi tahu kalau Penggugat itu masuk Tim Broker karena setelah pembayaran banyak meeting dan diberitahu Tergugat-IV kalau Penggugat masuk Tim Broker ;
- Bahwa untuk fee broker yang 2,5 % masuk ke rekening Notaris (Tergugat-II) dan Notaris yang mengatur ;

Halaman 60 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tujuan Penggugat bersurat ke Tergugat-I supaya Tergugat-I memfasilitasi Tergugat-IV masalah kekurangan komisi yang diterima Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada perubahan harga tanah ;
- Bahwa pada saat Penggugat dibayar Rp.18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) per Are Penggugat tidak complain atau keberatan ;
- Bahwa Saksi selalu mengikuti pembayaran dari awal ;
- Bahwa dari Tim Kantor Saksi yang mewakili Tergugat-I ada 4 orang ;
- Bahwa pembayaran langsung ke Penggugat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau ada Deposite yang diterima Penggugat dari Tergugat-IV ;
- Bahwa tidak ada tertulis nama Tim Makelar ;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai pembayaran untuk fee makelar ;
- Bahwa pada saat Tergugat-I datang kondisi Tergugat-IV sudah bayar Deposit ke Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat ke depan persidangan masing-masing berupa :

1. Asli dan fotocopy Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.05 tertanggal 6 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda TII, TIII-1;
2. Asli dan fotocopy Akta Kuasa No.07 tertanggal 06 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda TII, TIII-2;
3. Asli dan fotocopy Akta Pelepasan Hak No.06 tertanggal 06 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda TII, TIII-3;
4. Asli dan fotocopy kwitansi tanda terima uang No.01975, selanjutnya diberi tanda TII, TIII-4;
5. Asli dan fotocopy Akta Perjanjian Ikatan jual beli No.11 tertanggal 6 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda TII, TIII-5;
6. Asli dan fotocopy Akta Kuasa No.13 tertanggal 06 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda TII, TIII-6;
7. Asli dan fotocopy Akta Pelepasan Hak No.12 tertanggal 06 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda TII, TIII-7;

*Halaman 61 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Asli dan fotocopy kwitansi tanda terima uang No.01982, selanjutnya diberi tanda TII, TIII-8;
9. Asli dan fotocopy kwitansi tanda terima uang No.02022, selanjutnya diberi tanda TII, TIII-9;
10. Asli dan fotocopy Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.08 tertanggal 6 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda TII, TIII-10 ;
11. Asli dan fotocopy Akta Kuasa No.10 tertanggal 06 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda TII, TIII-11;
12. Asli dan fotocopy Akta Pelepasan Hak No.09 tertanggal 06 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda TII, TIII-12 ;
13. Asli dan fotocopy kwitansi tanda terima uang No.01976, selanjutnya diberi tanda TII, TIII-13;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya oleh karena itu dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil sangkalanya telah mengajukan bukti surat masing-masing berupa :

1. Asli dan fotocopy kwitansi pembayaran dari PT Lone Home Indonesia No.01975 tertanggal 6 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda T-IV-1;
2. Asli dan fotocopy kwitansi pembayaran dari PT Lone Home Indonesia No.01976 tertanggal 6 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda T-IV-2;
3. Asli dan fotocopy kwitansi pembayaran dari PT Lone Home Indonesia No.01982 tertanggal 6 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda T-IV-3;
4. Asli dan fotocopy kwitansi pembayaran dari PT Lone Home Indonesia No.02022 tertanggal 21 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda T-IV-4;
5. Asli dan fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prov.NTB No.06/HGB/BPN-52/VI/2020 tentang pemberian hak guna bangunan atas nama PT Lone Home Indonesia, selanjutnya diberi tanda T-IV-5;
6. Copy dan fotocopy Sertifikat HGB No.00121, selanjutnya diberi tanda T-IV-6;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya oleh karena itu dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini, kecuali bukti T-IV-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

*Halaman 62 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak tidak akan mengajukan bukti-bukti yang lainnya lagi dan telah merasa cukup dengan bukti-bukti yang telah diajukan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, Majelis Hakim menunjuk pada segala sesuatu yang terurai dalam berita acara persidangan yang mempunyai relevansi, dipandang sebagai telah termuat dalam putusan ini dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa sesudah tidak ada hal-hal yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan, akhirnya pihak Penggugat dan Para Tergugat mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KOMPENSI:

DALAM EKSEPSI :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugat Penggugat kompensasi tersebut telah dijawab oleh Para Tergugat dan setelah dicermati jawaban Para Tergugat mengandung Eksepsi yang pada pokoknya Tentang :

1. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena:  
Penggugat dalam gugatannya mencampuradukan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan wanprestasi;
2. Gugatan Penggugat *Error in Persona* (salah sasaran) karena:  
(Eksepsi *Diskualifikasi/gemis aanhoedanigheid*) Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk meminta uang kompensasi sebagaimana didalilkan dalam posita angka 8, 13 dan petitium angka 3;
3. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NO. 5 TANGGAL 6 JUNI 2018 MERUPAKAN PERJANJIAN YANG SAH DAN MEMENUHI SYARAT SAHNYA PERJANJIAN BERDASARKAN PASAL 1320 KUHPERDATA DAN TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN PRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN TELAH MELAKUKAN PEMBAYARAN LUNAS KEPADA PENGGUGAT DAN KARENANYA TIDAK DAPAT DIPERKARAKAN BERDASARKAN PASAL 1381 KUHPERDATA/*exemptio peremptoria*;
4. Bahwa Perubahan gugatan yang diajukan Penggugat pada tanggal 28 Desember 2020 mengandung cacat formil dan tidak sah karena telah menambahkan posita dan petitum baru yang telah merugikan kepentingan hukum Tergugat IV;

Halaman 63 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang disampaikan oleh Para Tergugat tersebut Penggugat telah menyampaikan jawabannya sebagaimana tertuang di dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Para Tergugat dan jawaban Pihak Penggugat tersebut Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Ad.1.Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*):

Menimbang, bahwa salah satu poin eksepsi baik yang diajukan oleh Para Tergugat adalah terkait dengan adanya unsur kekaburan dalam surat gugatan Penggugat yang disebabkan oleh beberapa hal di antara nya karena : Penggugat dalam gugatannya mencampuradukan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan wanprestasi, Penggugat tidak mampu/gagal menjelaskan peran atau kedudukan masing-masing pihak dalam perkara khususnya kedudukan Para Tergugat baik dalam melakukan PMH ataupun wanprestasi sehingga tidak jelas pihak manakah yang dimintakan pertanggungjawaban hukum karena kesalahannya yang merugikan kepentingan Penggugat, mencampur adukan semua permasalahan Hukum dalam suatu gugatan sehingga antara Fundamentum Petendi sebagai dasar gugatan yang tidak menguraikan tentang kejadian atau peristiwa atau uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduk perkara sedangkan uraian tentang Hukumnya ialah tentang adanya hak atau hubungan Hukum yang menjadi dasar Yuridis dari pada tuntutan oleh karena itu gugatan Penggugat kabur karena bertentangan dengan Pasal 283 Rbg, karena tidak menguraikan perbuatan Hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III sehingga Tergugat II dan Tergugat III di dudukan sebagai Tergugat dalam perkara ini padahal perbuatan yang melanggar Hukum dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat tidak pernah sama sekali Tergugat II dan Tergugat III lakukan;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tentang gugatan kabur tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Mengenai persyaratan tentang isi daripada Gugatan tidak ada ketentuannya, tetapi kita dapat melihat dalam Rv Pasal 8 angka 3 yang mengharuskan adanya pokok Gugatan yang meliputi:

1. Identitas para pihak, bahwa yang dimaksud dengan identitas adalah ciri-ciri dari Penggugat dan Tergugat, yaitu Nama, pekerjaan, tempat tinggal/domisili;
2. Dalil-dalil konkret tentang adanya peristiwa dan hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan. Dalil-dalil ini lebih dikenal dengan istilah Fundamental Petendi. Bahwa Fundamental Petendi adalah dalil-



dalil hukum konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar dan alasan dari tuntutan. Fundamental Petendi terbagi atas 2 (dua) bagian:

1. Bagian yang menguraikan tentang kejadian atau peristiwa (*feitelijke gronden*) dan;
2. Bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya (*rechtgronden*);  
Menimbang, bahwa uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara, tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan. Tentang uraian yuridis tersebut tidak harus menyebutkan peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar tuntutan, melainkan hanya hak atau peristiwa yang harus dibuktikan di dalam persidangan nanti sebagai dasar dari tuntutan yang memberikan gambaran mengenai fakta materiil;
3. Tuntutan atau Petitum, harus jelas dan tegas. HIR dan Rbg sendiri hanya mengatur mengenai cara mengajukan Gugatan;

Menimbang, bahwa Tuntutan atau Petitum adalah segala hal yang dimintakan atau dimohonkan oleh Penggugat agar diputuskan oleh majelis hakim. Jadi, Petitum itu akan terjawab di dalam amar atau diktum putusan. Oleh karenanya, Petitum harus dirumuskan secara jelas dan tegas. Apabila Petitum yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya Petitum tersebut. Demikian pula Gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain disebut *obscuur libel* (Gugatan yang tidak jelas/ Gugatan kabur), yang berakibat tidak diterimanya atau ditolaknya Gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap syarat formil suatu gugatan tersebut dihubungkan dengan surata gugatan Penggugat maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat tersebut telah memenuhi syarat formil suatu gugatan sebagaimana diuraikan di atas, sehingga mengenai dalil Para Tergugat tentang adanya kekaburan di dalam surat gugata Penggugat adalah tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

#### Ad.2. Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat *Error in Persona* (salah sasaran):

Menimbang, bahwa salah poin yang dijadikan bahan eksepsi oleh Para Tergugat adalah mengenai gugatan Penggugat salah sasaran atau eror in persona, terhadap Eksepsi tersebut Penggugat telah menjawabnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak sasaran;

Menimbang, bahwa gugatan yang dikualifikasi sebagai gugatan yang eror in persona adalah gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada seorang Tergugat yang tidak memiliki hubungan hukum, Yuris Prodensi MA No.442/Sip/1973 tertanggal 8 Oktober tahun 1973 yang mengandung kaidah

Halaman 65 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



hukum gugatan yang diajukan oleh seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atau bisa juga dikatakan tidak mempunyai hak untuk menggugat karena tidak mempunyai hubungan hukum vide Putusa MA No.639 K/Sip/1975/ tanggal 28 Mei 1977 yang mengandung kaidah hukum : bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat I selaku pembeli tanah milik Penggugat (hubungan hukumnya adalah penjual dan pembeli), sedangkan Tergugat II dan III adalah selaku pihak yang menjembatani dan selaku pihak notaris dalam perjanjian jual beli tersebut sedangkan Tergugat IV adalah selaku broker atau makelar dalam jual beli tanah sehingga dengan demikian antara Penggugat dan Para Tergugat memiliki hubungan hukum dengan demikian alasan eksepsi Para Tergugat tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Ad.3 Tentang Eksepsi PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NO. 5 TANGGAL 6 JUNI 2018 MERUPAKAN PERJANJIAN YANG SAH DAN MEMENUHI SYARAT SAHNYA PERJANJIAN BERDASARKAN PASAL 1320 KUHPERDATA DAN TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN PRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN TELAH MELAKUKAN PEMBAYARAN LUNAS KEPADA PENGGUGAT DAN KARENYA TIDAK DAPAT DIPERKARAKAN BERDASARKAN PASAL 1381 KUHPERDATA/*exemptio peremptoria*;

Menimbang, bahwa terkait dengan Eksepsi poin ke tiga Majelis memandang telah menyangkut pokok perkara yang harus dibuktikan oleh Para Pihak di persidangan maka Eksepsi tersebut dikesampingkan;

Ad. 4. Tentang Eksepsi Bahwa Perubahan gugatan yang diajukan Penggugat pada tanggal 28 Desember 2020 mengandung cacat formil dan tidak sah karena telah menambahkan posita dan petitum baru yang telah merugikan kepentingan hukum Tergugat IV;

Menimbang, bahwa Herzeine Inlandsch Reglement ("HIR") dan Reglement Buiten Govesten ("RBg") tidak mengatur ketentuan mengenai perubahan gugatan. Landasan hukum untuk perubahan gugatan diatur dalam ketentuan Pasal 127 Reglement op de Rechtsvordering ("Rv");

Menimbang, bahwa Pasal 127 Rv menentukan beberapa pengaturan mengenai batas waktu pengajuan perubahan gugatan, yaitu:1. Sampai saat perkara diputus, Tenggang batas waktu ini ditegaskan dalam rumusan Pasal 127 Rv. Pasal 127 Rv mengatur bahwa penggugat berhak mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus. Jangka waktu ini dianggap terlalu memberikan hak kepada penggugat untuk melakukan perubahan gugatan dan

Halaman 66 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap sebagai kesewenang-wenangan terhadap tergugat. Batas waktu pengajuan pada hari sidang pertama. Buku pedoman yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung ("MA") menegaskan bahwa batas jangka waktu pengajuan perubahan gugatan hanya dapat dilakukan pada hari sidang pertama. Selain itu, para pihak juga disyaratkan untuk hadir pada saat pengajuan perubahan gugatan. Jangka waktu dalam buku pedoman MA ini dianggap terlalu resriktif karena hanya memberikan waktu pada hari sidang pertama. Sampai pada tahap replik-duplik, Batas jangka waktu pengajuan perubahan gugatan yang dianggap layak dan memadai menegakkan keseimbangan kepentingan para pihak adalah sampai tahap replik-duplik berlangsung. Dalam praktiknya, peradilan cenderung menerapkan batasan jangka waktu perubahan gugatan ini, contohnya dalam Putusan MA No.546 K/Sep/1970;

Menimbang, bahwa Pasal 127 Rv tidak mengatur mengenai syarat formil pengajuan perubahan gugatan. Tetapi persyaratan formil perubahan gugatan dimuat di dalam buku pedoman yang diterbitkan oleh MA. Persyaratan formil perubahan gugatan adalah:

1. Pengajuan perubahan pada sidang yang pertama dihadiri tergugat
2. Pengajuan perubahan gugatan diajukan pada hari sidang pertama dan dihadiri oleh para pihak. Syarat ini demi melindungi kepentingan tergugat untuk membela diri.
3. Memberi hak kepada tergugat menanggapi;

Menimbang, bahwa Buku pedoman MA ini mengatur bahwa perihal perubahan gugatan diberitahukan kepada tergugat dan memberi hak kepada tergugat untuk menanggapi dan membela kepentingannya. Tidak menghambat acara pemeriksaan, Perubahan gugatan boleh dilakukan oleh penggugat selama tidak menghambat acara pemeriksaan perkara.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 127 Rv, batasan yang dapat diterapkan kepada penggugat untuk merubah atau mengurangi gugatan adalah tidak boleh mengubah atau menambah pokok gugatan. Prof. Subekti mengemukakan pendapat bahwa yang dimaksud pokok gugatan adalah kejadian materiil gugatan. Dengan demikian perubahan gugatan yang dibenarkan hukum adalah perubahan yang "tidak mengubah dan menyimpang dari kejadian materiil." Pengertian pokok gugatan secara umum adalah materi pokok gugatan atau kejadian materiil gugatan. Oleh karena itu, batasan umum perubahan atau pengurangan gugatan adalah tidak boleh mengakibatkan terjadinya perubahan materiil gugatan;

Menimbang, bahwa Putusan pengadilan memberikan batasan mengenai perubahan gugatan. Batasan-batasan tersebut antara lain perubahan gugatan

*Halaman 67 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



tidak boleh mengubah materi pokok perkara, perubahan gugatan tidak bersifat prinsipil, perubahan tanggal yang tidak dianggap merugikan kepentingan tergugat, tidak merubah posita gugatan, dan pengurangan gugatan tidak merugikan tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil keberatan para Tergugat terhadap adanya perubahan gugatan yang telah dilakukan oleh Penggugat maka menurut Majelis perubahan tersebut masih berada di dalam koridor perubahan suatu gugatan yang dibolehkan dan sepanjang peridangan perkara ini perubahan dimaksud hanya menjelaskan gugatan agar tidak keliru dan tidak mendatangkan kerugian kepada para Tergugat maka alasan tersebut harus dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Para Tergugat selebihnya yang diajukan menurut Majelis setelah ditelaah sudah menyangkut pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu oleh kedua belah pihak maka eksepsi Para Tergugat selebihnya tersebut dikesampingkan;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KOPNESI :

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat kompensasi adalah merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa inti permasalahan Penggugat Kompensasi dengan Tergugat kompensasi adalah sebagai berikut:

- Bahwa tergugat I melalui tergugat IV mencari tanah seluas 10, 50 Ha (1050 are) dengan harga Rp.21.000.000/are, sehingga total harga 1050 are x Rp. 21.000.000,- = Rp.22.050.000.000,-(Duapuluh dua milyar limapuluh juta rupiah);
- Bahwa dari tanah seluas 10,50 Ha (1050 are) yang dibeli oleh tergugat I tersebut terdapat tanah milik penggugat seluas 41.735 m2 (417,35 are), yang terdiri atas 3 (tiga) Sertifikat, yaitu :Sertifikat Hak Milik No 0371 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 0391/Gelogor/2018 tanggal 23 Maret 2018, luas 5.595 M2 (55,95 are), Sertifikat Hak Milik No 0372 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 0390/Gelogor/2018 tanggal 23 Maret 2018, luas 18.450 M2 (184,5 are), Sertifikat Hak Milik No 0373 tanggal 31 Mei 2018, Surat Ukur No. 0392/Gelogor/2018 tanggal 23 Maret 2018, luas 17.690 M2 (176,9 are);
- Bahwa pada 2 Juni 2017 tergugat IV telah mengirimkan uang sebesar Rp.2.300.000.000,- (Dua Milyar Tigaratus Juta Rupiah) sebagai

*Halaman 68 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



pembayaran tahap pertama sebesar 10% dari harga tanah melalui rekening Lalu Daud Nurjadi, SH., M Kn (tergugat II) selaku Notaris, dan uang tersebut dibayarkan oleh tergugat II kepada pemilik tanah termasuk kepada penggugat sebagai pembayaran tahap pertama sebagaimana kesepakatan. Dan pembayaran tahap kedua sebesar 40% akan dibayarkan pada tanggal 2 November 2017, apabila tergugat IV tidak dapat melakukan pembayaran sebesar 40% maka pembayaran 10% yang telah dibayarkan hangus dan jual beli batal serta tergugat IV mengembalikan sertifikat dan surat-surat lain;

- Bahwa terhadap tanah milik penggugat seluas 41.735 are (417,35 are), tergugat II memberikan pembayaran uang muka sebagai pembayaran tanah kepada penggugat sebesar Rp. 355.000.000,- yang seharusnya uang muka yang diterima penggugat sebesar 10% dari harga tanah penggugat yaitu  $Rp. 21.000.000 \times 417,35 \text{ are} \times 10 \% = Rp. 876.435.000,-$ , sehingga terjadi kekurangan bayar uang muka terhadap tanah penggugat sebesar  $Rp. 876.435.000 - Rp. 355.000 = Rp. 521.435.000,-$ ;
- Bahwa sebagaimana yang diperjanjikan oleh tergugat IV untuk melakukan pembayaran tahap kedua sebesar 40% pada tanggal 2 November 2017 tidak dapat dipenuhi oleh tergugat IV, sehingga bertempat di rumah penggugat, bersama-sama dengan tergugat II dan tergugat III, penggugat mengadakan pertemuan membahas masalah hangusnya uang 10% serta batalnya jual beli tanah yang mana pada saat pertemuan tersebut tergugat IV masih berada di Luar Negeri, sehingga pada pertemuan tersebut melalui telpon dilakukan negosiasi dengan tergugat IV tentang batalnya jual beli dan uang 10% sebagai pembayaran tanah hangus;
- Bahwa dari hasil negosiasi penggugat, tergugat II, tergugat III, dan tergugat IV melalui telpon, agar jual beli tidak batal dan pembayaran yang 10% tidak hangus disepakati untuk dilakukan kompensasi menaikkan harga tanah tersebut sebesar Rp.1.000.000,-(Satu juta rupiah) per are sehingga kompensasi yang harus dibayar oleh tergugat IV sebesar Rp. 1.050.000.000,-dan kompensasi tersebut akan dibayarkan oleh tergugat IV paling lambat pada Desember 2017. Akan tetapi tergugat IV dapat memenuhi janjinya. Dan Pada Februari 2018 tergugat IV mengirimkan uang kompensasi yang dijanjikan melalui rekening tergugat II sebesar Rp.800.000.000,- (Delapan ratus juta rupiah), sehingga

*Halaman 69 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



terdapat kekurangan uang kompensasi sebesar Rp.250.000.000,- (Duaratus limapuluh juta rupiah) yang belum di serahkan oleh tergugat IV;

- Bahwa tanpa sepengetahuan penggugat, (Lalu Arif Rahman Hakim, SH) bertindak selaku pemilik menjual tanah tersebut kepada PT. IONE HOME INDONESIA (tergugat I), yang mana penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun untuk melakukan jual beli, sehingga jual beli yang dilakukan oleh tergugat III adalah tidak sah;
- Bahwa jual beli yang dilakukan oleh tergugat I terhadap tanah penggugat seluas 417,35 are tersebut yang pembayarannya melalui tergugat II dan tergugat IV yaitu sebesar Rp 21.000.000,- per are, sehingga total harga tanah penggugat sebesar Rp. Rp. 8.764.350.000,-;
- Bahwa penggugat baru menerima pembayaran tanah dari tergugat IV dengan harga Rp. 19.000.000, per are sehingga masih terdapat kekurangan yang belum dibayar sebesar Rp. 2.000.000 x 417,35 are = Rp. 834.700.000,-;
- Bahwa terhadap tanah penggugat seluas 417,35 are terdapat kekurangan bayar uang muka sebesar Rp. 521.435.000, dan kekurangan harga bayar tanah penggugat sebesar Rp. 834.700.000,- sehingga terjadi kekurangan bayar oleh tergugat IV terhadap tanah penggugat yaitu sebesar Rp. 521.435.000 + Rp. 834.700.000 = Rp. 1.356.145.000,-;
- Bahwa tergugat I telah melakukan pelunasan pembayaran terhadap tanah seluas 1050 are (10,50 Ha) yaitu sebesar Rp. 847.521.675,- akan tetapi uang tersebut diambil oleh tergugat IV yang hingga saat ini tidak diserahkan oleh tergugat IV kepada penggugat dan pemilik tanah lainnya;
- Bahwa sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Mataram, para tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan pembayaran yang menjadi kewajibannya, sehingga dengan demikian para tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini yang harus dibuktikan oleh pihak Penggugat Kompensi adalah :

- Apakah benar Penggugat telah menjual tanah miliknya kepada Tergugat I melalui Tergugat IV dan proses jual beli tersebut dibantu oleh Tergugat II dan III akan tetapi proses jual beli tersebut masih menyisakan sisa

*Halaman 70 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



pembayaran yang belum diterima oleh Penggugat sehingga perbuatan para Tergugat tersebut termasuk di dalam Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat Kompensialah pihak yang mendalilkan peristiwa dimaksud maka kepada pihak Penggugatlah dibebankan untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 283 R.Bg dan atau Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya siapa yang mendalilkan adanya suatu peristiwa maka kepadanya dibebankan untuk membuktikan terlebih dahulu dalil tersebut, oleh karena itu berikut ini akan dipertimbangkan pembuktian dari pihak Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa di persidangan pihak Penggugat kompensitelah mengajukan 2 (alat) alat bukti yang sah yakni berupa surat, saksi persoalannya adalah apakah dengan bukti surat dan saksi yang ada, Penggugat Kompensiberhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatan ? maka untuk mengetahui hal tersebut Majelis akan mempertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dan menilai pembuktian yang diajukan Penggugat dengan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-6 serta alat bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat apakah berdasarkan alat-alat bukti sebagaimana tersebut di atas Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya atau kah tidak;

Menimbang, bahwa dalam prinsip pembuktian perkara perdata maka yang diutamakan atau didahulukan adalah alat bukti surat hal ini sejalan dengan ketentuan pasal 1866 KUHPerdara dan Pasal 284 R.Bg yang menjelaskan urutan alat bukti yang pertama adalah alat bukti surat, karena itu dalam menilai apakah Penggugat berhasil atau tidak membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 adalah berupa Foto copy kwitansi pembayaran tanda jadi tanah seluas 1.218 Are, bukti surat dimaksud mengandung penjelasan tentang pembayaran sejumlah uang sebagai tanda jadi atas pembelian tanah. Bahwa jika dicermati Surat berupa kwitansi tersebut bukan merupakan bukti/surat yang belum mempunyai nilai autentik melainkan tergolong sebagai akta dibawah tangan karena dibuat sendiri oleh para pihak artinya kebenaran isi surat dimaksud harus didukung dengan alat bukti lain

*Halaman 71 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



seperti pengakuan para pihak yang membuatnya atau keterangan saksi yang membenarkan surat, oleh karena itu bukti P-1 dijadikan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda bukti P-2 berupa foto copy bukti transfer dari rek.160810109225 atas nama Taku Kitayama ke rek. 471810077068 atas nama Jalaludin, surat tersebut membuktikan jika Tergugat I telah melakukan pembayaran tanah melalui Tergugat IV, bukti tersebut tergolong sebagai akta autentik karena diterbitkan oleh lembaga resmi keuangan, oleh karena itu isi di dalamnya dapat diterima;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat lainnya yang bertanda bukti P-3 dan P-4 masing –masing berupa foto copy kwitansi pembayaran pelunasan tanah seluas 1.000.51 Are dan kwitansi pembayaran tanah yang ditanda tangan oleh Badrin. Bahwa jika dicermati Surat berupa kwitansi tersebut bukan merupakan bukti/surat yang mempunyai nilai autentik melainkan tergolong sebagai akta dibawah tangan karena dibuat sendiri oleh para pihak artinya kebenaran isi surat dimaksud harus didukung dengan alat bukti lain seperti pengakuan para pihak yang membuatnya atau keterangan saksi yang membenarkan surat, oleh karena itu bukti P-3 dan 4 dijadikan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa jika dicermati dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pihak Penggugat maka bukti-bukti surat bertanda bukti P-1, P-2 dan P-3 dan P-4 membuktikan jika benar antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli tanah Penggugat adalah sebagai Penjual dan Tergugat I selaku pembeli yang membeli tanah melalui perantara Tergugat IV dan pembayaran tanah telah dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tersebut di atas Majelis menilai dalil Penggugat tentang belum lunasnya pembayaran yang seharusnya diterima oleh Pihak Penggugat belum terbukti, karena di dalam bukti surat yang diajukan mulai dari bukti surat bertanda bukti P-1 sampai dengan P-6 tidak ada satupun yang mendukung dalil gugatan Penggugat perihal tentang belum diterima semua pembayaran tanah bahkan dari surat surat tersebut membuktikan sebaliknya bahwa Tergugat I telah menunaikan kewajibannya yakni melakukan pembayaran oleh karena itu Majelis akan mempertimbangkan secara lebih komprehensif bukti lain yang diajukan oleh Penggugat yakni saksi, untuk membuktikan apakah dalil belum terbayar sepenuhnya tanah Penggugat benar adanya;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 berupa foto Copy kwitansi pembayaran tanda jadi tanah seluas 1.218 Are, bukti P-2 berupa foto Copy bukti transfer dari rek.160810109225 atas nama Taku Kitayama ke rek. 471810077068 atas nama Jalaludin, bukti P-3 berupa foto Copy kwitansi pembayaran pelunasan tanah



seluas 1.000.51 Are, selanjutnya diberi tanda P-3, bukti P-4 berupa Asli fotocopy kwitansi pembayaran tanah yang ditanda tangan oleh Badrin;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-4 tersebut membuktikan jika ada proses jual beli tanah dari Penggugat selaku penjual kepada Tergugat I selaku pembeli dan proses jual beli mana telah dilakukan pembayaran yang dibuktikan dengan adanya kwitansi pembayaran dan bukti transfer uang dari Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-5 berupa foto copy Berita Acara tertanggal Gelogor 15 Juni 2020, dan P-6 berupa foto copy Surat Pernyataan tertanggal Gelogor 18 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P-6 ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diantaranya merupakan akta di bawah tangan yang memerlukan alat bukti lainnya maka Majelis akan mempertimbangkan alat bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya :

SAKSI ke 1 MARWAN, Saksi tahu obyek sengketa letak obyek sengketa di Desa Gelogor saksi tahu kronologis tanah tersebut karena saat kejadian jual beli saksi sebagai Plt Kepala Desa, tanah yang dibeli Tergugat I SHM yang atas nama Penggugat ada 3 SHM yang pertama SHM No.0372, kedua SHM No.0373 dan ketiga SHM No.0371, ada SHM yang belum terbayar yang luas 55 sekian Are;

Menimbang, bahwa keterangan saksi lainnya menjelaskan saksi belum terbayar karena ada kesepakatan harga Penggugat dengan Tergugat-IV dengan harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are tetapi baru dibayarkan Rp19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) per Are, SHM No.0371 yang luas 55.59 Are yang belum terbayar, SHM No.0371 belum terbayar tetapi sudah ditandatangani Penggugat dan Penggugat hanya menerima Rp.19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) per Are sesuai kesepakatan di Hotel Astina dengan nilai Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are. Bahwa alasan pembeli belum dibayar karena sesuai kesepakatan yang sebelumnya dari harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are tetapi yang dibayarkan hanya Rp.19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) per Are. Bahwa harga yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat-IV untuk SHM No.0372 dan SHM No.0373 adalah Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah). Bahwa yang sudah diterima Penggugat sampai sekarang Rp.19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah). Bahwa Saksi tidak tahu harga dari Tergugat-I Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per Are, kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-IV, kesepakatan secara lisan tidak tertulis walaupun pada saat itu ada Notaris yaitu Tergugat-II, Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat-IV dibuat tanggal 3 April

*Halaman 73 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017. Bahwa untk SHM No.1371 yang seluas 55 Are sekian untuk proses perikatan jual beli dibuat antara Penggugat dengan Tergugat-IV, Tergugat-II dan Tergugat-III jual belinya dirumah Penggugat kalau kesepakatan dengan harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are di Hotel Astina. Bahwa Saksi ikut penandatanganan perjanjian ikatan jual beli dan akta pelepasan hak. Bahwa Saksi tahu dan ikut menyaksikan pada saat dilakukan pembayaran di Bank BNI ke Penggugat pada tanggal 6 Juni 2018 untuk pembayaran lunas SHM No.01371 dan SHM No.01373 dan pembayaran 50% untuk SHM No.01372. Bahwa Saksi tahu untuk pelunasan SHM No.01372 dibayarkan tanggal 21 Desember 2018 pembayaran dirumah Penggugat untuk penyerahan langsung mengambil di Bank BNI Mataram. Bahwa Saksi tahu cek-cek yang diterima Penggugat. Bahwa Saksi tahu ada skema yang dibuat Penggugat dengan Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV tentang pembayaran masing-masing pemilik tanah dan fee makelar. Bahwa Saksi tidak tahu kalau ada kesepakatan antara Penggugat dengan Kitayama kalau akan menerima harga pembelian tanah sesuai skema sisanya komisi ke Kitayama dan fee makelar lewat Notaris. Bahwa Saksi tahu yang dipermasalahkan Penggugat yang pertama tanah yang belum dibayar dan yang kedua komisinya;

2. SAKSI H. AHMAD RIFAI, Saksi ketahui permasalahan ini terkait masalah mediasi yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV, diadakan mediasi karena ada permasalahan kalau Penggugat menyatakan ada tanah miliknya yang belum terbayar dengan luas 5.595 M<sup>2</sup>, Bahwa tanggapan dari Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV masing-masing saling menyalahkan dan Tergugat-IV menyatakan akan diselesaikan dan sampai sekarang belum diselesaikan, yang dibicarakan dalam mediasi masalah pembayaran tanah yang luasnya 5.595M<sup>2</sup> yang Saksi dengar belum dibayar, mengenai harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are pada saat itu mediasi dilakukan di Lesehan Bebek Galih, pada saat itu ada Tergugat-II yang merupakan Notaris dan juga sebagai broker. Bahwa yang Saksi tahu pada saat mediasi Penggugat menyatakan yang belum dibayar kurang Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), kwitansi pembayaran yang sudah ditanda tangani Penggugat tetapi uangnya belum diterima sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), Tergugat-IV saling salahkan dengan mengatakan kalau Penggugat sudah tanda tangan dan Penggugat mengatakan Tergugat-II sebagai Notaris mengatakan tandatangan dulu biar cepat keluar uangnya. Bahwa luas tanah Penggugat yang belum dibayar Rp.5.595 M<sup>2</sup>; tidak disebutkan pembayaran apa hanya nilai uangnya sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);

*Halaman 74 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SAKSI ke-3 ACHMAD ARMAN ISWARA, Saksi mulai menjabat sebagai Kepala Desa Gelogor sejak 26 Februari 2019 sampai dengan sekarang, yang Saksi ketahui permasalahan ini setelah sekian bulan menjabat ada laporan warga Saksi yaitu Penggugat bersama Sdr Marwan meminta dimediasi terkait beberapa hal antara Penggugat dengan Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV, waktu mediasi di Lesehan Bebek Galih Saksi tidak ingat tanggal dan bulannya tetapi di tahun 2020 yang hadir Penggugat, Sdr Marwan, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV ada juga perwakilan masyarakat dan juga Saksi sebagai Kepala Desa gelogor serta Sekretaris Desa Gelogor, dalam pertemuan tersebut pembahasan mengenai uang yang belum diterima oleh Penggugat, kwitansi penerimaan uang yang sudah ditandatangani menurut informasi Penggugat sudah tandatangan ada angka tetapi tidak terima uang, dipertemuan tersebut terungkap masalah harga tanah Rp.19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah) per Are dan Penggugat menginformasikan ada selisih dari harga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) per Are dan Tergugat-II mengiyakan, Penggugat mengatakan ada yang ditandatangani senilai angka uang tetapi tidak diterima karena uang itu untuk pembayaran tanah warga yang belum dibayarkan oleh tergugat-IV, Bahwa kalau Tergugat-I sudah menyelesaikan pembayaran dan sudah disampaikan kedua pihak saya dapat informasi dari mereka, pada saat mediasi Tergugat-IV hadir dan Penggugat meminta uang Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) yang kwitansi sudah ditandatangani tetapi uang belum diterima Penggugat dan Tergugat-IV juga saling jawab posisi Saksi sebagai pendengar saja karena baru tahun 2019 Saksi menjabat sebagai Kepala Desa Gelogor;

Menimbang, bahwa dari keterangan ke tiga saksi Penggugat tersebut diperoleh fakta bahwa memang benar ada kesepakatan jual beli tanah dimana Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli, proses jual beli tersebut terjadi dengan dibantu oleh Tergugat II selaku Notaris dan Tergugat IV selaku makelar /briker atau penghubung, dari keterangan saksi juga diperoleh fakta jika Tergugat I telah menunaikan kewajiban pembayaran dengan skema pembayaran sebagaimana disepakati oleh Penggugat, dan Para Tergugat, bahwa ada 2 hal penting dari keterangan saksi Penggugat tersebut yakni tanah sudah dibayar sebagian besar oleh Tergugat I namun ada yang belum dibayar dan mengenai kesepakatan harga berbeda antara yang disepakati dan yang dibayarkan;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi saksi tersebut ada beberapa di dalamnya yang mendukung bukti surat Penggugat di antaranya bukti kwitansi pembayaran dan bukti lain berupa Berita Acara;

Menimbang, bahwa jika dicermati dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pihak Penggugat maka bukti-bukti surat bertanda bukti P-1, P-2, P-3 sampai

*Halaman 75 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



dengan P-6 membuktikan jika benar antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan kesepakatan jual beli tanah dan pembayaran sudah dilakukan oleh Tergugat I dengan mengacu pada skema pembayaran dan melalui perantara Tergugat I. Bukti surat dan saksi membuktikan jika pihak Penggugat telah menerima pembayaran namun pembayaran masih belum sesuai keinginan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil dan pembuktian Penggugat Majelis akan mempertimbangkan secara lebih komprehensif, apakah dalil Penggugat yang mengatakan jika Tergugat I belum melakukan pembayaran secara keseluruhan atas tanah obyek sengketa kepada Penggugat dalam pertimbangan pembuktian yang dilakukan oleh Para Tergugat karena setelah dicermati banyak bukti surat khususnya yang diajukan oleh Tergugat I yang berhubungan langsung dengan dalil-dalil Penggugat khususnya tentang pembayaran tanah Penggugat yang belum dilakukan pembayaran sepenuhnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka dari bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Penggugat Majelis berkesimpulan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sehingga selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dalil sangkalan pihak Para Tergugat dengan dasar alat bukti yang diajukan;

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalanannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.1-1 sampai T.1-29;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda bukti T.1-1 dan T.1-2 masing-masing berupa copy Surat Kuasa Mediasi No.209/Pdt.G/2020/PN.Mtr, dan foto Copy Surat Kuasa No. 209/Pdt.G/2020/PN.Mtr, bukti surat tersebut tergolong sebagai akta di bawah tangan di dalamnya tidak menjelaskan dalil sangkalan Penggugat melainkan sebagai bukti bahwa persoalan dalam perkara ini telah menempuh upaya mediasi namun gagal;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I bertanda bukti T.1-3 sampai dengan T.1-5 masing-masing berupa foto copy Sertifikat Hak Milik No. 01371 luas 5.595 M<sup>2</sup>, foto copy Sertifikat Hak Milik No. 01372 luas 18.450 M<sup>2</sup> dan foto copy Sertifikat Hak Milik No. 01373 luas 17.690 M<sup>2</sup>, bahwa jika dicermati sertifikat Hak Milik Tanah tergolong sebagai Akta Autentik karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang yakni oleh Badan Pertanahan bukti surat dimaksud memiliki kandungan nilai pembuktian yang sempurna artinya jika bukti ini diajukan oleh salah satu pihak sepanjang tidak diajukan bukti yang sepadan maka bukti tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak dan tidak memerlukan bukti tambahan. Bahwa berdasarkan bukti surat ini membuktikan jika Tergugat I memiliki tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luasan dan lokasi sebagaimana tertuang di dalam sertifikat tersebut atas dasar peralihan hak karena jual beli dari Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti Surat Tergugat I bertanda bukti T.1.6 dan T.1-7 masing-masing berupa foto copy Skema pembayaran harga pembelian dan Asli dan foto copy Riwayat pembayaran, bukti-bukti surat tersebut tergolong sebagai akta dibawah tangan karena dibuat sendiri oleh para Pihak, oleh karena di dalamnya mengandung informasi tentang adanya pembayaran tanah dari Tergugat I kepada Penggugat maka bukti tersebut diajarkan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I lainnya yang diberi tanda bukti T.1-8 sampai dengan T.1-11 masing-masing berupa foto copy Kwitansi tertanggal 2 Juni 2018, foto copy Cek No.CH574963 tertanggal 5 Juni 2018, fotocopy kwitansi tertanggal 6 Juni 2018 dan foto copy kwitansi tertanggal 21 Desember 2018, bukti tersebut tergolong sebagai akta di bawah tangan karena dibuat oleh Para Pihak, oleh karena di dalamnya mengandung petunjuk tentang adanya pembayaran dari Tergugat I kepada Penggugat maka bukti tersebut dijadikan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I selanjutnya yang diberi tanda bukti T.1-6.1 sampai dengan T.1-7.2 masing-masing berupa foto copy Cek No.CH574972 tertanggal 5 Juni 2018, foto copy Cek No.NNS 481254 tertanggal 21 Desember 2018, foto copy kwitansi tertanggal 6 Juni 2018, foto copy Cek No.CH574966 tertanggal 5 Juni 2018, Foto transaksi di BNI Mataram dan Foto penandatanganan pembayaran untuk pelunasan SHM 01372. Bahwa bukti-bukti surat tersebut tergolong sebagai bukti yang mengandung pembuktian autentik dan ada yang bersifat akta di bawah tangan, oleh karena di dalam surat-surat tersebut mengandung persangkaan tentang adanya pembayaran tanah dari Tergugat I kepada Penggugat, maka bukti-bukti surat tersebut dijadikan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I bertanda bukti T.1-8.1 berupa foto copy Surat Aduan tertanggal 8 Januari 2019, bukti dimaksud tergolong sebagai akta dibawah tangan dan dijadikan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I bertanda bukti T.1-8.2 berupa fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat Penggugat tertanggal 25 Februari 2019, bukti tersebut tergolong sebagai akta di bawah tangan karena dibuat sendiri oleh para pihak, selanjutnya oleh karena di dalamnya mengandung persangkaan tentang adanya pernyataan dari Penggugat perihal adanya pembayaran tanah dari Tergugat I kepada Penggugat, maka bukti tersebut dijadikan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

*Halaman 77 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti Surat Tergugat I lainnya yang diberi tanda bukti T.1-9.1 sampai dengan T.1-9.2 masing-masing berupa fotocopy bukti transfer pengiriman kekurangan uang pelunasan fee makelar dan fotocopy kwitansi tanda terima pembayaran tertanggal 25 Juli 2018, bukti surat tersebut tergolong dalam akta autentik dan akta dibawah tangan di dalamnya mengandung persangkaan adanya pembayaran dari pihak Penggugat oleh karena itu digunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I bertanda bukti T.1-10.1 dan T.1-10.2 berupa fotocopy Invoice dari Bali Integrated Legal and Business Service dan fotocopy kwitansi tanda terima pembayaran dari Bali Integrated Legal and Business Service, tidak mengandung pembuktian Tergugat maka dikesampingkan sebagai bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I bertanda bukti T.1-11.1, T.1-11.2 dan T.1-12 masing-masing berupa fotocopy Perjanjian pinjam meminjam antara Arnest One Corporation dengan PT Ione Home Indonesia dan fotocopy Perubahan kedua atas perjanjian pinjam meminjam tertanggal 25 Agustus 2020 dan fotocopy Denah rencana pembangunan unit-unit perumahan milik PT Ione Home Indonesia bukti surat tersebut tergolong sebagai akta di bawah tangan karena dibuat sendiri oleh para pihak dalam perjanjian tersebut di dalamnya mengandung petunjuk tentang adanya perjanjian kerja sama antara pihak Tergugat I dan pihak lainnya yang berkaitan dengan peruntukan lahan yang dibeli oleh Tergugat I maka bukti tersebut digunakan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I lainnya bertanda bukti T.1-13.1 sampai dengan T.1-13.3 masing-masing berupa fotocopy Surat Pernyataan Bersama tertanggal 6 Juni 2018 yang ditanda tangani Penggugat, Junisah, Takayuki Deguchi selaku Kuasa Taku Kitayama terkait pembelian dan pembayaran SHM 01371 luas 5.595M<sup>2</sup>, fotocopy Surat Pernyataan Bersama tertanggal 6 Juni 2018 yang ditanda tangani Penggugat, Junisah, Takayuki Deguchi selaku Kuasa Taku Kitayama terkait pembelian dan pembayaran SHM 01372 luas 18.450 M dan fotocopy Surat Pernyataan Bersama tertanggal 6 Juni 2018 yang ditanda tangani Penggugat, Junisah, Takayuki Deguchi selaku Kuasa Taku Kitayama terkait pembelian dan pembayaran SHM 01373 luas 17.690 M<sup>2</sup>, bukti-bukti tersebut tergolong dalam akta di bawah tangan karena dibuat sendiri oleh para pihak yang menandatangani, oleh karena di dalam surat tersebut mengandung petunjuk tentang adanya pembelian dan pembayaran tanah dari Tergugat I kepada Penggugat maka dijadikan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Tergugat I maka Majelis Hakim berpendapat jika Tergugat I telah dapat

*Halaman 78 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



membuktikan dalil sangkalan khususnya tentang telah selesainya pembayaran tanah dari pihak Tergugat I kepada Penggugat, hal ini sebagaimana tertuang di dalam bukti surat bertanda bukti T.1-6 sampai dengan T.1-7.2 di dalamnya mengandung pembuktian tentang adanya pembayaran dan pelunasan tanah dari Tergugat I selaku pembeli kepada Penggugat selaku penjual, bukti tersebut kemudian diperkuat lagi dengan bukti surat bertanda bukti T.1-8.2 dan T.1-9 dan T.1-9.2;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan bukti surat bertanda bukti T.1-6.1 sampai dengan T.1-7.2 membuktikan jika Penggugat telah menerima pembayaran dan membuat pernyataan tentang hal itu dan proses pembayaran tersebut telah berjalan dengan baik dan tidak menimbulkan persoalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tentang bukti surat yang diajukan Tergugat I maka hemat Majelis Tergugat I untuk sementara ini dapat membuktikan dalil sangkalanannya namun oleh karena dalam suatu perkara perdata dibutuhkan 2 alat bukti yang sah untuk mencapai pembuktian maksimal dan oleh karena di antara bukti surat Tergugat I ada yang masih bersifat bukti permulaan, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan alat bukti saksi yang diajukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas Pihak Tergugat I juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi NI WAYAN JUNI ARTINI, S.E, dan saksi NI NYOMAN TRI WAHYUNI menjelaskan Saksi bekerja di Vidhi Law Office sejak tahun 2015 dan juga mewakili Tergugat-I membantu proses pembelian tanah di Desa Gelogor, luas tanah yang dibeli Tergugat-I ± 10 hektar, untuk sertifikat yang dibeli dari Penggugat ada 3 SHM yaitu SHM No. 01371 luas 5.595 M<sup>2</sup>, kedua SHM No.01372 luas 18.450 M<sup>2</sup> ketiga SHM No.01373 luas 17.690 M<sup>2</sup>, total luas tanah atas nama Penggugat ada 417 Are, Saksi tahu pada saat dilakukan pembayaran-pembayaran dari Tergugat-I ke Pengguga karena selalu hadir pada saat pembayaran, harga yang dibeli Tergugat-I Rp.30.750.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per Are, harga tersebut merupakan harga makelar, Saksi tahu harga dari pemilik tanah khusus tanah Penggugat setelah diberikan skema harganya Rp.18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) per Are, pembayaran yang dikeluarkan oleh Tergugat-I untuk membayar tanah Penggugat sebesar Rp.12,8 Milyar dengan harga Rp.30.750.000,- (tiga puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per Are, harga dasar yang ditransfer ke Penggugat sebesar Rp.7,7 Milyar berdasarkan skema tetapi ada potongan untuk Fee Broker, biaya sertifikat, pajak penjualan berdasarkan harga Rp.18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) per

*Halaman 79 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Are sisanya untuk Fee broker ditransfer ke Notaris yaitu Tergugat-II dan kelebihan ditransfer ke Kitayama berdasarkan surat pernyataan yang sudah di tanda tangani Penggugat, semua pemilik tanah juga tandatangan surat pernyataan bersama (Bukti surat tertanda T1-13.1);

Menimbang, bahwa keterangan saksi ke –I Penggugat juga menjelaskan untuk pembayaran yang dilakukan Tergugat-I ada 3 rekening, peran dari para pihak awalnya Saksi mengetahui kalau Penggugat sebagai pemilik tanah, Tergugat-II sebagai Notaris, Tergugat-III broker dan Tergugat-IV orang kepercayaan Kitayama tetapi setelah melihat ada kesepakatan bersama baru ditahu kalau Penggugat, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV serta Kitayama adalah Tim Broker, Saksi terima skema dari Notaris yaitu Tergugat-II dan Notaris juga mengatakan kalau skema tersebut sudah kesepakatan bersama dari Tim Broker dan pemilik tanah yang masuk dalam Tim Broker ada Penggugat, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Kitayama. Bahwa dilakukan pembayaran sekitar awal bulan yaitu tanggal 6 Juni di Bank BNI Cabang Mataram untuk 3 SHM atas nama Penggugat yaitu 01371, 01372 dan 01373 hanya 2 yang dilunasi SHM No.01371 dan 01373 sedangkan SHM No.01372 pembayaran 50% karena masih ada permasalahan timbul, setelah ada penyelesaian dilakukan pelunasan di bulan Desember yang 50%;

Menimbang, bahwa saksi juga menjelaskan yang hadir pada saat melakukan pembayaran Saksi, Penggugat bersama dengan istrinya, Tergugat-II, Tergugat-III, Kitayama pada saat bulan Juni datang tetapi hanya sebentar karena ada yang mewakili, untuk bukti surat Tertanda T1-7.2 merupakan Foto pada saat kami melakukan pelunasan pembayaran tanah Penggugat, ada Penggugat dan istrinya, Tergugat-II, Tergugat-III dan Staffnya yang bernama Bapak Dahlan itu kita ada diruangan khusus di Kantor Bank BNI Cab.Mataram, pada saat melakukan pembayaran dari pihak Notaris (Tergugat-II) sudah menyiapkan PJB lunas yaitu Akta jual beli, Akta pengalihan, ditandatangani pada saat Penggugat menerima uang tanggal 6 Juni, harga yang di skema disepakati tidak ada yang keberatan dari pemilik tanah karena Saksi selalu membawa skema dan sebelumnya selalu dijelaskan skema tersebut, Saksi pernah mendapat surat pengaduan dari Penggugat yang ditujukan ke Saksi sebagai Kuasa Hukum Tergugat-I di bulan Januari 2019 ke Vidhi Law Off, di surat ditujukan ke Vidhi Law Office atas nama Saksi untuk membantu menyampaikan surat ini ke Tergugat-IV atas kekurangan pembayaran komisi, jumlah kekurangan yang dimaksud sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sekian, terhadap surat pengaduan tersebut Saksi sampaikan ke Tergugat-IV kalau ada surat pengaduan dari Penggugat supaya diselesaikan karena kami tidak ikut campur masalah tersebut, setelah itu ada surat

*Halaman 80 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



lagi dari Penggugat yang menyatakan kalau semua permasalahan sudah beres dan sudah diterima juga dikirim tanda bukti terima uang, jumlah yang sudah dibayarkan Tergugat-I dari 20 SHM termasuk 3 SHM milik Penggugat sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) dan sudah dibayarkan semua oleh Tergugat-I;

Menimbang, bahwa dari keterangan kedua saksi Tergugat I diperoleh fakta Tergugat I telah melakukan pembayaran langsung kepada Penggugat dan ada yang melalui perantara Tergugat II selaku notaris dan melalui Tergugat IV selaku broker, bahwa mengenai pembayaran yang dilakukan secara tidak langsung sudah berdasarkan kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat lainnya sebagaimana bukti skema pembayaran sedangkan mengenai selisih harga dimana Penggugat menuntut harga RP. 22.000.000,- sedangkan Tergugat I sudah membeli dengan harga Rp.30.000.000,-, sehingga kekurangan pembayaran yang dimaksud Penggugat adalah bagian dari hak Tergugat II selaku notaris karena dalam prakteknya proses pembuatan dokumen dan akta akta jual beli tanah membutuhkan biaya dan jika Penggugat masih merasa ada haknya yang belum terpenuhi maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Tergugat IV karena Tergugat I sudah melakukan semua kewajibannya sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan membuktikan dalil dalil sangkalan pihak Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengemukakan bukti surat yang diberi tanda bukti : T.II.III-1 sampai dengan T.II.III-12;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II dan Tergugat III bertanda bukti T.II.III-1 sampai dengan T.II.III-3 masing-masing berupa foto copy Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.05 tertanggal 6 Juni 2018, foto copy Akta Kuasa No.07 tertanggal 06 Juni 2018 dan foto copy Akta Pelepasan Hak No.06 tertanggal 06 Juni 2018, jika dicermati bukti-bukti tersebut tergolong sebagai akta autentik karena dibuat dan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris/PPAT oleh karena itu bukti bukti surat tersebut diterima sebagai alat bukti yang memiliki kandungan pembuktian sempurna dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II dan Tergugat III bertanda bukti T.II.III-4 berupa foto copy kwitansi tanda terima uang No.01975, surat tersebut tergolong dalam akta dibawah tangan karena dibuat sendiri oleh para pihak, oleh karena di dalamnya mengandung petunjuk yang berhubungan dengan dalil sangkalan Tergugat II dan Tergugat III maka bukti tersebut dijadikan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II dan Tergugat III selanjutnya yang betanda bukti T.II.III-5 sampai dengan T.II.III-7 masing-masing berupa foto copy Akta Perjanjian Ikatan jual beli No.11 tertanggal 6 Juni 2018, foto copy Akta Kuasa No.13 tertanggal 06 Juni 2018 dan foto copy Akta Pelepasan Hak No.12 tertanggal 06 Juni 2018, bukti surat dimaksud tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini oleh Notaris/PPAT oleh karena itu digunakan sebagai alat bukti yang mengandung kekuatan pembuktian sempurna dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II dan Tergugat III selanjutnya bertanda bukti T.II.III-8 sampai dengan T.II.III-9 masing-masing berupa foto copy kwitansi tanda terima uang No.01982 dan foto copy kwitansi tanda terima uang No.02022, bukti surat tersebut tergolong sebagai akta di bawah tangan karena dibuat oleh para pihak, namun oleh karena di dalamnya mengandung petunjuk adanya pembayaran tanah maka bukti tersebut dijadikan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat II dan Tergugat III lainnya bertanda bukti T.II.III-10 sampai dengan T.II.III-12 masing-masing berupa foto copy Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.08 tertanggal 6 Juni 2018, fotocopy Akta Kuasa No.10 tertanggal 06 Juni 2018 dan fotocopy Akta Pelepasan Hak No.09 tertanggal 06 Juni 2018, bukti-bukti surat tersebut tergolong sebagai Akta Autentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna karena selain dibuat oleh pejabat yang berwenang bukti surat tersebut relevan dengan dalil sangkalan Tergugat II dan Tergugat III maka diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti Surat Tergugat II dan Tergugat III yang terakhir bertanda bukti T.II.III-13 berupa foto copy kwitansi tanda terima uang No.01976, bukti tersebut tergolong akta di bawah tangan karena dibuat sendiri oleh para pihak namun di dalamnya mengandung persangkaan tentang adanya pembayaran tanah maka bukti tersebut digunakan sebagai alat bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III Majelis berpandangan Tergugat II dan Tergugat III dalam hal ini telah berhasil membuktikan dalil sangkalannya dimana bukti bukti tersebut ada yang memiliki nilai pembuktian yang bersifat autentik /kekuatan pembuktian sempurna yang di dalamnya mengandung penjelasan tentang adanya proses peralihan hak dari Penggugat Kepada Tergugat I melalui perantara Tergugat II dan Tergugat III, bukti surat bertanda bukti T.II.III-1 sampai dengan T.II.III-3 misalnya telah membuktikan bahwa Tergugat II bertindak selaku Notaris /PPAT telah membuat dan menandatangani dokumen dokumen terkait

*Halaman 82 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak atas jual beli dari Penggugat kepada Tergugat I selaku pembeli, proses mana telah dilakukan secara sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku tentang peralihan tanah;

Menimbang, bahwa bukti surat lainnya dari Tergugat II dan Tergugat III yang bertanda bukti T.II.III-4 sampai dengan T.II.III-13 telah menguatkan satu dan lainnya atas dalil sangkalan Tergugat II dan Tergugat III khususnya tentang adanya peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat dan peralihan hak tersebut atas dasar jual beli dan telah dilunasi pembayaran oleh Tergugat I selaku pembeli, maka Majelis berkesimpulan dari bukti surat yang diajukan Tergugat II dan Tergugat III sementara ini Tergugat II dan Tergugat III dapat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat IV telah mengajukan bukti surat bertanda bukti T.IV-1 sampai dengan T.IV-6;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat IV bertanda bukti T.IV-1 sampai dengan T.IV-6 masing-masing berupa foto copy kwitansi pembayaran dari PT Lone Home Indonesia No.01975 tertanggal 6 Juni 2018, fotocopy kwitansi pembayaran dari PT Lone Home Indonesia No.01976 tertanggal 6 Juni 2018, dan fotocopy kwitansi pembayaran dari PT Lone Home Indonesia No.01982 tertanggal 6 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda T-IV-3 serta fotocopy kwitansi pembayaran dari PT Lone Home Indonesia No.02022 tertanggal 21 Desember 2018, bukti-bukti surat tersebut tergolong sebagai akta dibawah tangan namun oleh karena di dalamnya mengandung persangkaan tentang telah dilakukannya pelunasan dan pembayaran tanah dari Tergugat I kepada Penggugat, maka bukti surat tersebut diterima dan digunakan sebagai alat bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat IV bertanda bukti T.IV-5 sampai dengan T.IV-6 berupa foto copy Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prov.NTB No.06/HGB/BPN-52/VI/2020 tentang pemberian hak guna bangunan atas nama PT Lone Home Indonesia dan foto copy Sertifikat HGB No.00121, bukti surat tersebut tergolong sebagai akta autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang oleh karena itu diterima sebagai bukti yang mengandung kekuatan pembuktian sempurna dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Tergugat IV maka Majelis berpandangan Tergugat IV dalam hal ini telah berhasil membantah dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan jika Penggugat belum menerima pelunasan pembayaran tanah dari Tergugat I sebaliknya dari bukti-bukti surat tersebut Tergugat telah berhasil membuktikan jika benar Tergugat I telah melakukan pembayaran kepada Penggugat;

*Halaman 83 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



Menimbang, bahwa syarat sah Perjanjian dan Akibat Hukumnya suatu persetujuan adalah sah jika telah memenuhi syarat-syarat sah suatu persetujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa dua syarat pertama disebut dengan syarat subyektif yang mana tidak terpenuhinya syarat sepakat dan cakap akan mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan sedangkan tidak terpenuhinya unsur hal tertentu dan sebab yang halal menjadikan suatu perjanjian menjadi batal demi hukum, yang mana membuat kedudukan para pihak dalam kondisi seolah-olah tidak ada perjanjian sebelumnya (keterangan ahli Pihak Penggugat);

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata:

*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.* Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa merujuk pada dua peraturan di atas, jika perjanjian kerja sama yang dilakukan telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata secara kolektif, maka perjanjian tersebut haruslah menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak yang berarti masing-masing pihak harus tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa secara umum, suatu perjanjian dapat diakhiri karena beberapa alasan, antara lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata yaitu:

- karena pembayaran;
- karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- karena pembaruan utang;
- karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- karena percampuran utang;
- karena pembebasan utang;
- karena musnahnya barang yang terutang;
- karena kebatalan atau pembatalan;
- karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I buku ini; dan
- karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri;



Menimbang, bahwa jika alasan perjanjian sebagaimana tersebut di atas dihubungkan dengan alasan Penggugat yang mendalilkan jika ada tanahnya yang belum dilakukan pelunasan serta harga belum sesuai yang didinginkan Penggugat, maka menurut hemat Majelis apa yang terjadi dalam perkara ini sudah sesuai dengan ketentuan mengenai kesepakatan yang ditentukan oleh Undang-Undang dimana Penggugat telah menyepakati skema pembayaran dan telah menerima sebagian besar pembayaran tanah dari Tergugat dan terkait dengan masalah harga bahwa Tergugat I telah membeli tanah sesuai dengan kesepakatan yang di tanda tangani sehingga belum terbayarnya harga tanah Penggugat adalah tanggung jawab dari Tergugat IV selaku makelar karena Tergugat I telah melakukan pembayaran secara penuh bahkan melebihi harga yang di diingkan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya sebaliknya pihak Para Tergugat telah berhasil membuktikan dalil bantahannya maka petitum Penggugat tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan selanjutnya dalam jawabannya pihak Tergugat I menyampaikan Gugatan Rekonpensi maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan gugatan Rekonpensi yang disampaikan oleh dahulu Tergugat I kompensi sekarang sebagai Penggugat Rekonpensi;

#### DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa pokok dari gugatan Rekonpensi yang didalilkan Penggugat Rekonpensi dahulu Tergugat II Kompensi adalah sebagaimana tercantum di dalam jawabannya terhadap Gugatan Kompensi yang disampaikan oleh Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi maka yang harus dibuktikan oleh Pengugat Rekonpensi adalah :

- Apakah Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi telah membayar lunas harga jual beli seluruh tanah seluas 1.050 are yang didalamnya termasuk juga tanah seluas 417.35 are milik Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi, dan pengikatan jual beli tersebut ditandatangani sendiri oleh dan antara Tergugat rekonvensi/Penggugat dalam konvensi, bukan oleh Tergugat III, dengan Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi;
- Apakah Peningkaran penerimaan pembayaran lunas dan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dengan alasan bukan ditandatangani oleh Tergugat rekonvensi/Penggugat dalam konvensi adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM berupa PENIPUAN;

*Halaman 85 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



- Apakah PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi tersebut telah berakibat kerugian yang sangat besar bagi bisnis Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi, bukan saja berupa kerugian material berupa terhalangnya pembangunan proyek dan pengurusan perizinan proyek perumahan milik Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi tapi juga biaya untuk mewakili dan mempertahankan kepentingan hukum Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi sebagai pembeli yang beritikad baik dan terhalangnya proses penjualan unit-unit perumahan milik Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi kepada masyarakat kelas menengah bawah;

Menimbang, bahwa sekarang Mejlis Hakim akan mempertimbangkan pembuktian yang diajukan oleh Pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Kompensi, apakah berdasarkan bukti yang diajukan pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Kompensi dapat membuktikan dalil gugatan Rekonvensinya atautah tidak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya/dalil gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Kompensi telah mengajukan bukti surat bertanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I-13.3, bukti tersebut telah diberi materai dicocokkan dengan aslinya sesuai maka dapat dijadikan alat bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda bukti T.1-1 dan T.1-2 masing-masing berupa copy Surat Kuasa Mediasi No.209/Pdt.G/2020/PN.Mtr, dan foto Copy Surat Kuasa No. 209/Pdt.G/2020/PN.Mtr, bukti surat tersebut tergolong sebagai akta di bawah tangan di dalamnya tidak menjelaskan dalil sangkalan Penggugat melainkan sebagai bukti bahwa persoalan dalam perkara ini telah menempuh upaya mediasi namun gagal;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I bertanda bukti T.1-3 sampai dengan T.1-5 masing-masing berupa foto copy Sertifikat Hak Milik No. 01371 luas 5.595 M<sup>2</sup>, foto copy Sertifikat Hak Milik No. 01372 luas 18.450 M<sup>2</sup> dan foto copy Sertifikat Hak Milik No. 01373 luas 17.690 M<sup>2</sup>, bahwa jika dicermati sertifikat Hak Milik Tanah tergolong sebagai Akta Autentik karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang yakni oleh Badan Pertanahan bukti surat dimaksud memiliki kandungan nilai pembuktian yang sempurna artinya jika bukti ini diajukan oleh salah satu pihak sepanjang tidak diajukan bukti yang sepadan maka bukti tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak dan tidak memerlukan bukti tambahan. Bahwa berdasarkan bukti surat ini membuktikan jika Tergugat I memiliki tanah



dengan luasan dan lokasi sebagaimana tertuang di dalam sertifikat tersebut atas dasar peralihan hak karena jual beli dari Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti Surat Tergugat I bertanda bukti T.1.4 dan T.1-5 masing-masing berupa foto copy Skema pembayaran harga pembelian dan Asli dan foto copy Riwayat pembayaran, bukti-bukti surat tersebut tergolong sebagai akta dibawah tangan karena dibuat sendiri oleh para Pihak, oleh karena di dalamnya mengandung informasi tentang adanya pembayaran tanah dari Tergugat I kepada Penggugat maka bukti tersebut diajarkan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I lainnya yang diberi tanda bukti T.1-6.1 sampai dengan T.1-9.12 masing-masing berupa foto copy Kwitansi tertanggal 6 Juni 2018, foto copy Cek No.CH574963 tertanggal 5 Juni 2018, fotocopy kwitansi tertanggal 6 Juni 2018 dan foto copy kwitansi tertanggal 21 Desember 2018, bukti tersebut tergolong sebagai akta di bawah tangan karena dibuat oleh Para Pihak, oleh karena di dalamnya mengandung petunjuk tentang adanya pembayaran dari Tergugat I kepada Penggugat maka bukti tersebut dijadikan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I selanjutnya yang diberi tanda bukti T.1-6.1 sampai dengan T.1-7.2 masing-masing berupa foto copy Cek No.CH574972 tertanggal 5 Juni 2018, foto copy Cek No.NNS 481254 tertanggal 21 Desember 2018, foto copy kwitansi tertanggal 6 Juni 2018, foto copy Cek No.CH574966 tertanggal 5 Juni 2018, Foto transaksi di BNI Mataram dan Foto penandatanganan pembayaran untuk pelunasan SHM 01372. Bahwa bukti-bukti surat tersebut tergolong sebagai bukti yang mengandung pembuktian autentik dan ada yang bersifat akta di bawah tangan, oleh karena di dalam surat-surat tersebut mengandung persangkaan tentang adanya pembayaran tanah dari Tergugat I kepada Penggugat, maka bukti-bukti surat tersebut dijadikan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I bertanda bukti T.1-8.1 berupa foto copy Surat Aduan tertanggal 8 Januari 2019, bukti dimaksud tergolong sebagai akta dibawah tangan dan dijadikan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I bertanda bukti T.1-8.2 berupa fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat Penggugat tertanggal 25 Februari 2019, bukti tersebut tergolong sebagai akta di bawah tangan karena dibuat sendiri oleh para pihak, selanjutnya oleh karena di dalamnya mengandung persangkaan tentang adanya pernyataan dari Penggugat perihal adanya pembayaran tanah dari Tergugat I kepada Penggugat, maka bukti tersebut dijadikan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti Surat Tergugat I lainnya yang diberi tanda bukti T.1-9.1 sampai dengan T.1-9.2 masing-masing berupa fotocopy bukti transfer pengiriman kekurangan uang pelunasan fee makelardan fotocopy kwitansi tanda terima pembayaran tertanggal 25 Juli 2018, bukti surat tersebut tergolong dalam akta autentik dan akta dibawah tangan di dalamnya mengandung persangkaan adanya pembayaran dari pihak Penggugat oleh karena itu digunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I bertanda bukti T.1-10.1 dan T.1-10.2 berupa fotocopy Invoice dari Bali Integrated Legal and Business Service dan fotocopy kwitansi tanda terima pembayaran dari Bali Integrated Legal and Business Service, tidak mengandung pembuktian Tergugat maka dikesampingkan sebagai bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I bertanda bukti T.1-11.1, T.1-11.2 dan T.1-12 masing-masing berupa fotocopy Perjanjian pinjam meminjam antara Arnest One Corporation dengan PT Ione Home Indonesia dan fotocopy Perubahan kedua atas perjanjian pinjam meminjam tertanggal 25 Agustus 2020 dan fotocopy Denah rencana pembangunan unit-unit perumahan milik PT Ione Home Indonesia bukti surat tersebut tergolong sebagai akta di bawah tangan karena dibuat sendiri oleh para pihak dalam perjanjian tersebut di dalamnya mengandung petunjuk tentang adanya perjanjian kerja sama antara pihak Tergugat I dan pihak lainnya yang berkaitan dengan peruntukan lahan yang dibeli oleh Tergugat I maka bukti tersebut digunakan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I lainnya bertanda bukti T.1-13.1 sampai dengan T.1-13.3 masing-masing berupa fotocopy Surat Pernyataan Bersama tertanggal 6 Juni 2018 yang ditanda tangani Penggugat, Junisah, Takayuki Deguchi selaku Kuasa Taku Kitayama terkait pembelian dan pembayaran SHM 01371 luas 5.595M<sup>2</sup>, fotocopy Surat Pernyataan Bersama tertanggal 6 Juni 2018 yang ditanda tangani Penggugat, Junisah, Takayuki Deguchi selaku Kuasa Taku Kitayama terkait pembelian dan pembayaran SHM 01372 luas 18.450 M dan fotocopy Surat Pernyataan Bersama tertanggal 6 Juni 2018 yang ditanda tangani Penggugat, Junisah, Takayuki Deguchi selaku Kuasa Taku Kitayama terkait pembelian dan pembayaran SHM 01373 luas 17.690 M<sup>2</sup>, bukti-bukti tersebut tergolong dalam akta di bawah tangan karena dibuat sendiri oleh para pihak yang menandatangani, oleh karena di dalam surat tersebut mengandung petunjuk tentang adanya pembelian dan pembayaran tanah dari Tergugat I kepada Penggugat maka dijadikan sebagai bukti permulaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Tergugat I maka Majelis Hakim berpendapat jika Tergugat I telah dapat

*Halaman 88 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan dalil sangkalan khususnya tentang telah selesainya pembayaran tanah dari pihak Tergugat I kepada Penggugat, hal ini sebagai mana tertuang di dalam bukti surat bertanda bukti T.1-6.1 sampai dengan T.1-9.1 di dalamnya mengandung pembuktian tentang adanya pembayaran dan pelunasan tanah dari Tergugat I selaku pembeli kepada Penggugat selaku penjual, bukti tersebut kemudian diperkuat lagi dengan bukti surat bertanda bukti T.1-13.1, T.1-13.2 dan T.1-13.3;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan bukti surat bertanda bukti T.1-8.2 sampai dengan T.1-9.1 membuktikan jika Penggugat telah menerima pembayaran dan membuat pernyataan tentang hal itu dan proses pembayarannya tersebut telah berjalan dengan baik dan tidak menimbulkan persoalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tentang bukti surat yang diajukan Tergugat I maka hemat Majelis Tergugat I untuk sementara ini dapat membuktikan dalil sangkalanannya namun oleh karena dalam suatu perkara perdata dibutuhkan 2 alat bukti yang sah untuk mencapai pembuktian maksimal dan oleh karena di antara bukti surat Tergugat I ada yang masih bersifat bukti permulaan, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan alat bukti saksi yang diajukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian yang tercantum di dalam masing-masing bukti surat dimaksud maka Majelis Hakim berkesimpulan jika Penggugat Kompensitelah berhasil membuktikan dalilnya tentang telah dilakukannya pembayaran secara lunas atas pembelian tanah dari Tergugat Rekopensi/Penggugat Rekopensi, sehingga adanya pengingkaran atas telah dilakukannya pembayaran tersebut bertentangan dengan azas kepatutan dan dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa mengenai pembuktian pihak Tergugat Rekopensi Majelis mengambil alih secara mutatis mutandis pertimbangan hukum dalam pertimbangan sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum tentang dalil gugatan pihak Penggugat Kompensi/Tergugat Rekopensi yang pada pokoknya Penggugat Kompensi/Tergugat Rekopensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan uraian pertimbangan hukum sebagaimana dikemukakan di atas yang pada pokoknya menyatakan jika Penggugat Rekopensi/Tergugat I Kompensi berhasil membuktikan dalil-dalil gugatan Rekonpensinya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum/Tuntutan pihak Penggugat RekonpensiTergugat I Kompensi;

*Halaman 89 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



Menimbang, bahwa mengenai Petitum pertama belum dapat ditentukan dikabulkan atau tidak karena bergantung pada seluruh atau sebagian Tuntutan Penggugat Rekonvensi dikabulkan, maka Petitum poin 1 ditangguhkan untuk sementara ini;

Menimbang, bahwa Petitum poin ke- 2 Penggugat Rekonvensi menuntut Pengadilan menyatakan Menyatakan Tergugat I rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM berupa pengingkaran penerimaan pembayaran lunas atas jual beli tanah SHM 01371 sejumlah Rp. 1.720.465.500 (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta empat ratus enam puluh lima ribu lima ratus Rupiah);

Menimbang, bahwa Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."* Bahwa dari ketentuan di atas, terdapat unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Adanya perbuatan melawan hukum, Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Perbuatan melawan hukum itu tidak saja perbuatan yang melawan undang-undang, tetapi juga melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;
2. Adanya kesalahan-kesalahan ini bisa terjadi karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan diartikan adanya kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedangkan kealpaan diartikan adanya perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan Hubungan sebab akibat artinya terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Adanya kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut;
4. Ada kerugian melanjutkan unsur sebab akibat maka akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu kerugian materil dan imateriil. Kerugian materil misalnya kerugian

*Halaman 90 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



karena tabrakan mobil, kehilangan keuntungan yang akan didapatkan, biaya/ongkos barang, biaya-biaya yang timbul dan lain-lain. Imateril misalnya rasa ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada praktiknya semua hal yang dapat dinilai dalam bentuk uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan mengenai konsep Perbuatan Melawan Hukum dihubungkan dengan apa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi yakni dengan melakukan pengingkaran terhadap pembayaran atas pembelian tanah yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonsensi maka hemat Majelis tergolong sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena mendatangkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi dan selain dari pertimbangan tersebut, maka berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan dari keterangan saksi Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi menyatakan jika Tergugat Rekonsensi/Penggugat Rekonsensi telah melarang penimbunan tanah oleh Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonsensi diatas lahan yang sudah dibeli, hal tersebut menurut pandangan Majelis adalah bagian dari Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Hak Tergugat Rekonsensi dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi tersebut dapat menghambat proyek pembangunan perumahan yang sedang dilaksanakan oleh Penggugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut maka menurut Majelis tuntutan poin ke-2 Penggugat Rekonsensi dikabulkan;

Menimbang, bahwa Tuntutan poin ke-3 Penggugat Rekonsensi menuntut agar Pengadilan Menyatakan Tergugat I rekonsensi/Penggugat konvensi telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM berupa pengingkaran tandatangan akta ikatan jual beli No. 05 tanggal 06 Juni 2020 oleh dan antara Tergugat Konvensi/Penggugat konvensi sendiri dengan penggugat rekonsensi/Tergugat I konvensi, bahwa oleh karena Petitum ke-3 identik dengna petitum ke dua yang telah dinyatakan diterima maka, tuntutan poin ke-3 Penggugat Rekonsensi dinyatakan di terima;

Menimbang, bahwa Tuntutan Poinn ke- 4 Penggugat Rekonsensi menuntut agar supaya Pengadilan menyatakan Menyatakan sah secara hukum akta ikatan jual beli No. 05 tanggal 06 Juni 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Lalu Daud Nurjadi, SH, Mkn. Bahwa Akta Ikatan Jual beli merupakan perikatan yang dibuat oleh para pihak secara sah menurut ketentuan hukum dan oleh Pejabat yang berwenang dan sepanjang persidangan ini tidak ada pembatalan atas perikatan tersebut, maka tuntutan poin ke- 4 dikabulkan;

*Halaman 91 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan poin ke 5 dimana Penggugat Rekonvensi menuntut agar Pengadilan menyatakan Menyatakan Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi telah membayar lunas pembelian SHM 01371/Desa Gelogor seluas 55.95 are sejumlah Rp. 1.720.462.500 (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta empat ratus enam puluh dua ribu lima ratus Rupiah) sebagaimana diperjanjikan dalam akta ikatan jual beli No. 05 tanggal 6 Juni 2018, bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada menjelaskan jika benar Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah membuktikan jika ia melakukan pembayaran atas pembelian tanah kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka menurut Majelis tuntas poin ke 5 dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan poin ke-6 Penggugat Rekonvensi menuntut agar supaya Pengadilan menyatakan Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi telah membayar lunas seluruh harga jual beli tanah seluas 1.050 are sejumlah Rp. 32.287.500.000 (tiga puluh dua milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) yang didalamnya termasuk untuk pembayaran 3 (tiga) SHM milik Tergugat rekonvensi/penggugat konvensi seluas 417.35 are dan karenanya tidak ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 1.356.145.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta seratus empat puluh lima ribu Rupiah), bahwa oleh karena tuntutan tersebut identic dengan tuntutan sebelumnya yang telah dinyatakan diterima dan berdasarkan pembuktian yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, maka tuntutan poin ke-6 dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan poin ke 7, pihak Penggugat Rekonvensi menuntut agar supaya Pengadilan menyatakan sah secara hukum Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi tidak memiliki kewenangan untuk mewakili pemilik tanah lainnya untuk meminta pembayaran kompensasi kenaikan tanah dan pelunasan sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) dan Rp. 847.521.675 (delapan ratus empat puluh tujuh juta lima ratus dua puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh lima Rupiah) karena Penggugat tidak memiliki kuasa yang sah dari seluruh pemilik tanah dan gugatan tidak didaftarkan melalui mekanisme gugatan perwakilan/*class action*;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya substansi tuntutan poin ke tujuh tersebut sudah terakomodir dalam tuntutan lainnya dan tuntutan tersebut relelevan dengan perkara ini yang pada umumnya menolak gugatan Penggugat Konvensi, maka tuntutan poin ke tujuh dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan poin ke-8 pihak Penggugat Rekonvensi menuntut pihak Penggugat Rekonvensi menuntut supaya Pengadilan menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi secara seketika dan sekaligus membayar kerugian material dan imaterial yang diderita oleh Penggugat

*Halaman 92 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*

#### 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

rekonvensi/Tergugat I konvensi, bahwa oleh karena dalam pembuktiannya Penggugat rekonvensi tidak membuktikan adanya kerugian dimaksud maka petitum poin ke 8 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tuntutan ke-9 Penggugat Rekonvensi menuntut agar Pengadilan menyatakan sah dan berharga sita conservatoir atas tunjuk harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi untuk menjamin pelaksanaan putusan, bahwa selama persidangan perkara ini berlangsung Pengadilan tidak pernah meletakkan sita jaminan maka tuntutan poin ke 9 ditolak;

Menimbang, bahwa tuntutan ke -10 dan 11 Penggugat rekonvensi yang menuntut agar Pengadilan Menyatakan sah dan berharga sita conservatoir atas tunjuk harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi untuk menjamin pelaksanaan putusan, oleh karena identic dengan tuntutan sebelumnya yang telah dinyatakan ditolak maka tuntutan ke-10 dan 11 juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Pasal 1365, Buku II Tentang Perjanjian Kitab Undang-Undang Perdata, Pasal-pasal dalam Rbg dan Ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

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

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh Eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI;

- Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM berupa pengingkaran penerimaan pembayaran lunas atas jual beli tanah SHM 01371 sejumlah Rp. 1.720.465.500 (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta empat ratus enam puluh lima ribu lima ratus Rupiah);
- Menyatakan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM berupa pengingkaran tandatangan akta

*Halaman 93 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ikatan jual beli No. 05 tanggal 06 Juni 2020 oleh dan antara Tergugat Konvensi/Penggugat konvensi sendiri dengan penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi;

- Menyatakan sah secara hukum akta ikatan jual beli No. 05 tanggal 06 Juni 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Lalu Daud Nurjadi, SH, Mkn;
- Menyatakan Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi telah membayar lunas pembelian SHM 01371/Desa Gelogor seluas 55.95 are sejumlah Rp. 1.720.462.500 (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta empat ratus enam puluh dua ribu lima ratus Rupiah) sebagaimana diperjanjikan dalam akta ikatan jual beli No. 05 tanggal 6 Juni 2018;
- Menyatakan Penggugat rekonvensi/Tergugat I konvensi telah membayar lunas seluruh harga jual beli tanah seluas 1.050 are sejumlah Rp. 32.287.500.000 (tiga puluh dua milyar dua ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) yang didalamnya termasuk untuk pembayaran 3 (tiga) SHM milik Tergugat rekonvensi/penggugat konvensi seluas 417.35 are dan karenanya tidak ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 1.356.145.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta seratus empat puluh lima ribu Rupiah);
- Menyatakan sah secara hukum Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi tidak memiliki kewenangan untuk mewakili pemilik tanah lainnya untuk meminta pembayaran kompensasi kenaikan tanah dan pelunasan sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) dan Rp. 847.521.675 (delapan ratus empat puluh tujuh juta lima ratus dua puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh lima Rupiah) karena Penggugat tidak memiliki kuasa yang sah dari seluruh pemilik tanah dan gugatan tidak didaftarkan melalui mekanisme gugatan perwakilan/class action;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;

#### DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI :

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.724.000,- (dua juta tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Kamis Tanggal 08 April 2021 oleh kami MUSLIH HARSONO, S.H.M.H selaku Hakim Ketua Majelis, NYOMAN AYU WULANDARI, S.H.M.H dan MAHYUDIN IGO, S.H masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum

*Halaman 94 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari Kamis tanggal 15 April 2021 di ucapkan secara elektronik dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi kedua Hakim Anggota tersebut, dengan didampingi pula oleh TASWIJIYANTI, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat.

HAKIM KETUA MAJELIS

Ttd

MUSLIH HARSONO, S.H.M.H

HAKIM ANGGOTA

Ttd

HAKIM ANGGOTA

Ttd

NYOMAN AYU WULANDARI, S.H.M.H

Panitera Pengganti

Ttd

MAHYUDIN IGO, S.H

TASWIJAYANTI, S.H

Perincian Biaya :

1. Materai .....	:	Rp.	10.000.00,-
2. Redaksi .....	:	Rp.	10.000.00,-
3. Sumpah .....	:	Rp.	10.000.00,-
4. Proses.....	:	Rp.	50.000.00,-
5. PNBP .....	:	Rp.	90.000.00,-
6. Panggilan .....	:	Rp.	1.564.000.00,-
7. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp.	990.000.00,-
Jumlah	:	Rp.	2.724.000,00;

( Dua juta tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah )

Halaman 95 dari 95 Putusan Nomor: 209/Pdt.G./2020/PN.Mtr

**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)