



## PUTUSAN

Nomor 138/PDT/2024/PT SMG

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

**Suwignyo Bin Parto Radi**, NIK, 3318160017650011, tempat dan tanggal lahir, Pati 01 Juli 1965, umur 58 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan SD, Alamat Dukuh Galombo RT. 023 RW. 006 Desa Tanjungrejo, Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nailal Afif, S.H., M.H. dan Moh Badruddin, S.Sy., Advokat yang berkantor di Perumahan Sakinah Asri, Gg.1 No.4, Gambiran, Sukoharjo, Kec. Margorejo, Kabupaten Pati, Jawa Tengah 59163, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Agustus 2023, sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan

**Ngatmi**, tempat dan tanggal lahir Pati, umur 70 tahun, agama Islam, pekerjaan ibu rumah tangga, beralamat di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Nimerodi Gulo, S.H., M.H. dan Sri Wahyuningsih, S.H., Advokat yang berkantor di Kantor Lembaga Studi dan Bantuan Hukum "TERATAI" yang beralamat di Jalan Srikaya Raya No. 03 Rt.07 Rw.04 Perumnas Winong, Desa Winong, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Maret 2024, sebagai **Terbanding** semula **Tergugat**;

Hal. 1 dari 13 hal. Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT SMG

#### Disclaimer

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



### **Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 13 Maret 2024 Nomor 138/PDT/2024/PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 138/PDT/2024/PT SMG. tanggal 13 Maret 2024 tentang Hari sidang;

Telah membaca berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 12 Februari 2024 Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti. beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 12 Februari 2024 Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti yang amarnya sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI**

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp880.000,00 (delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);

Bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Pati diucapkan pada tanggal 12 Februari 2024 Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti dengan dihadiri oleh Para Pihak/diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 12 Februari 2024 terhadap putusan Pengadilan Negeri Pati tersebut Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti tanggal 22 Februari 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Pati tanggal 22 Februari 2024;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 23 Februari 2024 ;

Bahwa Kuasa Terbanding semula Kuasa Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2024 telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 19 Maret 2024 yang diterima di Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 21 Maret 2024;

*Hal. 2 dari 13 hal. Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT SMG*

#### **Disclaimer**

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



Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 4 Maret 2024, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Pati tersebut Penggugat / Pembanding tidak sependapat dan sangat keberatan, sehingga melalui Kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan pernyataan Banding tertanggal 22 Februari 2024 sebagaimana akta pernyataan permohonan Banding No. 66/Pdt.G/2023/PN.Pati pada hari Jumat tanggal 22 Februari 2024. Dengan demikian pernyataan permohonan banding dari Penggugat/ Pembanding tersebut masih dalam tenggang waktu yang diatur dalam Undang-Undang, sehingga pernyataan permohonan Banding tersebut secara formil harus diterima;
2. Bahwa adapun keberatan/alasan Penggugat/Pembanding untuk mengajukan permohonan Banding atas putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut adalah sebagai berikut;
3. Bahwa perubahan gugatan adalah salah satu hak yang diberikan kepada penggugat dalam hal mengubah atau mengurangi isi dari surat gugatan yang dibuat olehnya. Dalam hal ini, baik hakim maupun tergugat tidak dapat menghalangi dan melarang penggugat untuk mengubah gugatannya tersebut. Perubahan gugatan harus tetap mengedepankan nilai-nilai hukum yang ada sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Perubahannya diatur dalam pasal 127 Rv. Yang berbunyi: "Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah pokok gugatannya", selain itu memperbaiki atau merubah surat gugatan tidak dapat dilakukan sesuka penggugat, ketentuan yang dapat dipedomani juga dapat bersumber dari yurisprudensi Mahkamah Agung.
4. Bahwa pada saat berakhir perjanjian, Penggugat bertemu dengan Tergugat di rumah Tergugat dengan di dampingi saudara Siswanto membicarakan

Hal. 3 dari 13 hal. Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT SMG

#### Disclaimer

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



tentang panjar jual beli, namun pihak Tergugat mengatakan tanah Tergugat tidak akan dijual kepad.a orang lain kecuali dengan Penggugat, kemudian pihak Penggugat tetap melanjutkan jual beli tanah atas perintah dari Tergugat, setelah 2 minggu pihak Penggugat mendapatkan pembeli yang bernama Yasdi dan saudara Rukhamto, masing-masing sebesar Yasdi Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), dengan catatan terima bersih untuk biaya Notaris yang menanggung pihak Penggugat, Saudara rukamto dengan membeli dengan harga Rp. 50.000.000, (lima puluh juta rupiah), dengan catatan terimah bersih untuk biaya Notaris yang menanggung pihak Penggugat, waktu transaksi jual beli di Notaris Binsar Saragih SH, Mkn. Rukamto dengan Yasdi memberikan uang tersebut kepada Penggugat;

5. Bahwa secara hukum sesuai dengan pasal 1645 dan 1458 KUHPerdara jual beli antara Penggugat dengan Tergugat batal/hangus, namun oleh Tergugat menyatakan bahwa pihak Penggugat masih diberikan perpanjangan jui beti sampai tanah tersebut laku, dengan bukti bahwa Tergugat diajak jual beli diNotaris Binsar Saragih SH, Mkn. pihak Tergugat menerima uang sebesar RP. 100. 000.000, (seratus juta rupiah), dan pihak Tergugat mau menerima dan menandatangani proses jual beli;
6. Bahwa sertifikat atas nama Tergugat No SHM 00633 dan 00634 telah dibalik nama atas nama pembeli tersebut berdasarkan akta jual beli di hadapan Notaris Binsar Saragih, SH,MKn;
7. Bahwa pada saat Tergugat dan Penggugat bertemu untuk proses jual beli tanah tersebut masih dalam proses pecah sertifikat;
8. Bahwa pada saat berakhir perjanjian Penggugat bertemu dengan Tergugat dirumah Tergugat dengan di dampingi saudara Siswanto membicarakan tentang panjar jual beli namun pihak Tergugat mengatakan tanah Tergugat tidak akan dijual kepada orang lain kecuali dengan Penggugat kemudian pihak Penggugat tetap melanjutkan jual beli tanah atas perintah dari Tergugat lisan disaksikan saudara Siswanto;
9. Bahwa pihak Penggugat menyatakan tidak sanggup untuk melaksanakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, namun Tergugat tidak menerima pembatalan jual beli tersebut dan proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tetap berlanjut;
10. Bahwa tidak ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat mendapatkan fee 2% , karena antara Penggugat dengan Tergugat sudah sepakat jual beli;

Hal. 4 dari 13 hal. Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT SMG

**Disclaimer**

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



11. Bahwa Tergugat tidak ketemu dengan pembeli yasdi dan rukamto, adapun pihak rukamto dan yasdi menghubungi pihak Penggugat untuk melakukan proses jual beli, dan yang memutuskan harga adalah pihak Penggugat;
12. Bahwa pada saat terjadi jual beli pada tanggal 20 Agustus 2021 di hadapan notaris Binsar Saragih, SH,MKn; antara yasdi dengan rukamto dengan Penggugat kemudian uang tersebut di serahkan kepada Tergugat sebesar RP. 100.000.000, (seratus juta rupiah), kemudian uang tersebut di serahkan kepada Tergugat sebagai tambahan DP panjar atas tanah hak milik No. 630, 631, 632, 633, dan 634, kemndian pada tanggal 1 September 2021 saudara yoyok meminta uang kepada Penggugat sebesar RP. 1.500.000, (satu juta lima ratus ribu rupiah), kemudian pada tanggal 10 September 2021 saudara yoyok (anak Tergugat) meminta uang kepada Penggugat sebesar RP. 10.000.000, (sepuluh juta rupiah), melalui transfer BRI, kemudian saudara yoyok meminta uang lagi kepada Penggugat pada tanggal 8 Oktober sebesar RP. 1.500.000, (satu juta lima ratus ribu rupiah), di depan PT Pura Baru Tama Kudus;
13. Bahwa Penggugat masih memiliki hak atas tanah hak milik No 00630, 00631, 00632, 00633, dan 00634, berdasarkan jual beli di hadapan notaris Binsar Saragih, SH,MKn; kemudian Penggugat menjual tanah hak milik No. 00630 kepada Fuatin yang beralamat di Desa Ngagel Kecamatan Dukuhseti Kabupaten pati dengan harga RP. 220.000.000, (dua ratus dua puluh juta rupiah), dengan DP RP. 90.000.000, (Sembilan puluh juta rupiah), namun Ketika akan pelunasan obyek tanah terseh1Jj dj jual oleh Tergugat sehingga saudara Fuatin membatalkan jual beli dan DP tersebut sudah di kembalikan Penggugat kepada Fuatin;
14. Bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara ini menurut hemat dan pendapat Penggugat / Pembanding tidak mencerminkan rasa keadilan dalam masyarakat pencari keadilan. Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

**MENGADILI :**

**PRIMAIR :**

1. Menerima permohonan Banding dari Penggugat / Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pati No: 66/Pdt.G/2023/PN. Tanggal 12 Februari 2024;

*Hal. 5 dari 13 hal. Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT SMG*

**Disclaimer**

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



3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, Penggugat meminta supaya di kembalikan sesuai dengan perikatan jual beli pada tanggal 19 Juni 2021 ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER;

Atau apa bila majlis hakim berpendapat lain mohon untuk di putus seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Kuasa Terbanding semula Tergugat mengajukan kontra memori banding sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Pati dalam perkara Nomor 66/Pdt.G/2023/PN. Pti yang dibacakan pada tanggal 12 Februari 2024 dalam sidang yang terbuka untuk umum adalah sudah tepat dan benar berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan oleh karena itu Terbanding /Tergugat menyatakan menerima putusan dimaksud;
2. Bahwa apa yang diuraikan oleh Pembanding/Penggugat dalam gugatan serta memori bandingnya, secara tegas Terbanding/Tergugat menyatakan keberatan dengan berbagai dalil yang dibenarkan secara hukum, sebagaimana dimaksud dan diuraikan di bawah ini;
3. Bahwa dalil Pembanding/Penggugat pada memori bandingnya, khususnya pada poin angka 4 (empat) halaman 2 (dua), yang pada pokoknya menyatakan perubahan gugatan adalah salah satu hak yang diberikan kepada Penggugat dalam hal mengubah atau mengurangi isi dari surat gugatan yang dibuat olehnya merupakan dalil yang keliru karena Penggugat gagal paham dalam mencerna maksud dari Pasal 127 Rv. Menyatakan bahwa "Penggugat berhak untuk mengubah atau mengutangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah pokok perkara".
4. Maksud bunyi dari Pasal 127 Rv di atas adalah perubahan yang diperbolehkan dalam merubah gugatan hanya pada pengurangan tuntutan saja selama perkara belum diputus oleh hakim, dan perubahan yang dimaksud hanya terbatas pada pengurangan tuntutan tidak boleh

Hal. 6 dari 13 hal. Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT SMG

**Disclaimer**

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



mengubah atau mengadakan penambahan gugatan pokok yang telah dimasukkan dalam petitum. Hal ini selaras dengan Jawaban yang telah Terbanding/Tergugat sampaikan di persidangan pada tanggal 2 Nopember 2023 khususnya halaman 2 (dua) pokok perkara angka 2 (dua) yang secara jelas menguraikan bahwa perubahan yang dilakukan oleh Penggugat sudah menyangkut perubahan substansi yang mengakibatkan kerugian bagi Tergugat. Perubahan yang diajukan oleh Tergugat yang semula mempersoalkan tiga (3) bidang sertifikat, menjadi dalil yang mempersoalkan lima (5) sertifikat, hal ini sudah tidak diperbolehkan secara hukum dan karena itu Tergugat menyatakan keberatan dan menolaknya;

Bahwa dengan demikian, dalil Pembanding/Penggugat yang menyatakan perubahan gugatan adalah salah satu hak yang diberikan kepada Penggugat dalam hal mengubah atau mengurangi isi dari surat gugatan yang dibuat olehnya **adalah dalil yang sangat tidak berdasar hukum dan oleh karenanya harus ditolak untuk seluruhnya.**

5. Bahwa dalil Pembanding/Penggugat pada memori bandingnya, khususnya pada angka 5 (lima) halaman 2 (dua) sampai dengan angka 14 (empat belas) halaman 3 (tiga) secara tegas Tergugat menyatakan salah dan penuh dengan rekayasa dan khayalan. Isi dari memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat merupakan pengulangan kisah yang dituangkan dalam gugatannya. Dimana Penggugat mengarang cerita seakan akan telah membeli secara sah tanah miliknya Tergugat padahal yang terjadi hanyalah penyerahan uang panjar sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang dilakukan pada tanggal 19 Juli 2021 dan disepakati akan dilunasi pada tanggal 18 Agustus 2021 sekaligus melakukan transaksi jual beli. Namun hingga gugatan ini dilayangkan oleh Penggugat, uang pembelian yang telah disepakati itu tidak pernah kunjung dilakukan. Dalam kwitansi pembayaran uang muka yang besarnya Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) disebutkan secara tegas bahwa jika pembayaran pelunasan tidak dilakukan pada tanggal yang telah ditentukan maka uang muka/panjar yang telah diserahkan oleh Penggugat dinyatakan hangus;
6. Bahwa perlu diketahui dan dijelaskan ulang dalam kontra memori banding ini hal-hal sebagai berikut:
  - a. Bahwa oleh karena rencana jual beli sebagaimana telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, tidak pernah terjadi dan hanya

Hal. 7 dari 13 hal. Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT SMG





menyerahkan uang muka/panjar serta batas waktu yang telah disepakati/pelunasannya yakni tertanggal 18 Agustus 2021 telah lewat maka secara hukum kesepakatan rencana jual beli tersebut harus dinyatakan batal, sehingga dalil yang diuraikan oleh Pemanding/Penggugat pada angka 6 (enam) halaman 3 (tiga) yakni menyangkut ketentuan Pasal 1645 dan 1458 KUH Perdata, sudah tidak relevan dalam konteks perkara ini;

b. Bahwa sesungguhnya yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat dalam soal rencana pembelian tanah dimaksud dapat diuraikan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Kinanti, Kecamatan Dukuhseti, Kabupaten Pati, yang keberadaannya telah dipecah pecah menjadi lima sertifikat hak milik. Kelima sertifikat adalah SHM Nomor : 630, 631, 632, 633, dan 634. Semula semua sertifikat itu atas nama Tergugat, akan tetapi saat ini dua diantara lima sertifikat hak milik tersebut di atas telah dibalik nama atas nama orang lain;
- Bahwa sebelum adanya kesepakatan rencana jual beli antara Penggugat dan Tergugat, tanah tersebut telah ditawarkan oleh Tergugat kepada pihak lain, sehingga lingkungan setempat dan orang umum bahwa tanah tersebut akan dijual dengan model kaplingan;
- Bahwa pada sekitar bulan awal Juli 2021, Penggugat datang di rumah Tergugat dengan maksud hendak menyampaikan keinginannya untuk membeli tanah milik Tergugat. Dalam pertemuan itu disepakati bahwa nilai jual tanah sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), untuk uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan kekurangannya akan dibayarkan dengan dua tahap yakni tahap pertama sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan tahap ke dua Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) yang akan dilakukan paling lambat 18 Agustus 2021. Pada saat itulah uang muka/panjar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat dan diberikan kwitansi. Dalam kwitansi itu telah ditulis secara jelas dan lengkap tahap pembayaran dan jika tidak dilakukan pembayaran sesuai

Hal. 8 dari 13 hal. Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT SMG

**Disclaimer**

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





dengan jadwal yang telah ditentukan, maka uang muka/panjar dinyatakan hangus;

- Bahwa ternyata apa yang telah disepakati oleh Penggugat dan tergugat yakni pembayarannya dilakukan sesuai jadwal yang telah ditentukan, ternyata Penggugat tidak kunjung dapat membayarnya, akhirnya Penggugat datang ke rumah Tergugat dan menyatakan tidak sanggup membayarnya dan ikhlas akan uang muka yang telah diserahkan;
- Bahwa pada saat pertemuan sebagaimana dimaksud pada huruf di atas, Tergugat dan Penggugat bersepakat, jika Penggugat mendapatkan pembeli lainnya maka Penggugat mendapatkan fee sebagai perantara yakni 2 persen dari total harga yang diterima oleh Tergugat;
- Bahwa setelah berjalannya waktu, tetangga dekat Tergugat yakni Yasdi dan Kamto menemui Tergugat untuk menyampaikan keinginannya membeli Sebagian dari tanah tersebut, yang akhirnya Yasdi membeli SHM. 633 dan Kamto membeli SHM Nomor 634. Pada pertemuan dimaksud akhirnya baik Tergugat maupun Yasdi dan Kamto sepakat melakukan jual beli dengan masing-masing harga yakni tanah SHM 633 Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan tanah SHM Nomor 634 Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa atas kesepakatan itu, ternyata didengar oleh Penggugat, lalu Penggugat mendatangi Yasdi dan Kamto, seakan akan Penggugatlah yang berhasil menawarkan kepada Yasdi dan Kamto tanah dimaksud, padahal Yasdi dan Kamto bertemu secara langsung dengan Tergugat karena bertetangga dekat. Atas peristiwa itu, lalu Penggugat meminta uang panjar kepada keduanya, yang sebagian diserahkan kepada Tergugat dan sebagian dibawa sendiri yang hingga saat ini tidak diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa saat Yasdi dan Kamto hendak melunasi pembayaran tanah dimaksud, Penggugat datang untuk meminta uangnya, akan tetapi Yasdi dan Kamto tidak mau menyerahkan uang pelunasan tersebut kepada Penggugat karena tahu bahwa tanah itu bukan miliknya Penggugat dan pembicaraan sejak awal antara Yasdi

*Hal. 9 dari 13 hal. Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT SMG*

**Disclaimer**

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



- dengan Kamto tidak dengan Penggugat tetapi langsung dengan Tergugat;
- Bahwa ketika Yasdi dan Kamto hendak melunasi uang pembelian tanah tersebut, Tergugat dan Yasdi serta Kamto menghadap Notaris untuk membuat akta jual beli serta proses balik nama. Notaris ini hasil arahan dari Penggugat;
  - Bahwa saat terjadi jual beli di depan notaris **Binsar Saragih S.H., M.Kn**, uang pembelian tanah tersebut diserahkan kepada anak Tergugat bernama Yoyok. Dan saat uang tersebut diterima oleh Yoyok dan diketahui oleh Tergugat, Penggugat minta kepada Yoyok uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) guna membayar biaya notaris. Dan ternyata uang tersebut dipergunakan oleh Penggugat hanya berjumlah Rp. 5.000.000,- (terdiri dari dua kwitansi masing-masing Rp.2.500.000,-) yang diterima oleh pegawai notaris bernama Hesti Oktaviani;
  - Bahwa setelah terjadi jual beli dan akhirnya terbitlah sertifikat atas nama keduanya;
  - Bahwa selanjutnya tanah sisa yang dikapling masih tiga bidang, ternyata salah satu bagian dari tiga bidang tersebut dijual oleh Penggugat tanpa sepengetahuan dari Tergugat. Bahkan uangnya telah diambil seluruhnya. Saat pembeli hendak menghadap notaris untuk membuat akta jual beli, tiba-tiba pembeli datang ke rumahnya Tergugat dan meminta Tergugat datang ke Notaris, namun karena Tergugat tidak pernah tahu transaksi tersebut dan uangnya juga tidak pernah diserahkan Penggugat kepada Tergugat, akhirnya Tergugat menolaknya dan menyatakan kepada pembeli tersebut bahwa tanah itu bukan tanahnya Wignyo (Penggugat) tetapi tanah saya (Ngatmi/Tergugat). Atas kejadian tersebut pembeli marah-marah dan menyatakan minta pengembalian uangnya. Tuntutan itu langsung ditolak oleh Tergugat karena tidak pernah merasa uangnya diterima oleh Tergugat. Karena itu Tergugat minta kepada pembeli agar berurusan langsung dengan Wignyo (Penggugat) dan bukan berurusan dengan Tergugat;
  - Atas kejadian tersebut, Penggugat mendatangi Tergugat dengan berdalil bahwa tanah itu telah dibeli oleh Penggugat, dan telah diserahkan sebagian uang kepada Tergugat yakni yang pembelian

*Hal. 10 dari 13 hal. Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT SMG*



dari Yasdi dan Kamto, Adapun sisanya akan dibayarkan kalau kelima bidang tanah itu telah laku;

- Bahwa atas dalil dan cerita itu, Tergugat tertawa dan hanya berkata kepada Penggugat salah kaprah karena Penggugat tidak pernah membeli tanah milik Tergugat. Atas perdebatan itu, Penggugat mengancam Tergugat akan memperkarakan di muka Pengadilan jika Tergugat tetap merasa tanah itu belum dijual kepada Penggugat. Ancaman Tergugat ini disambut oleh Tergugat dengan menyatakan silahkan, itu hak anda;
- Bahwa hingga perkara ini bergulir di Pengadilan Tinggi Semarang sebagian uang hasil pembelian dari Yasdi dan Kamto masih dibawahnya tanpa kejelasan

7. Bahwa dengan demikian, dalil Pembanding/ Penggugat yang menguraikan karangan cerita seakan akan telah membeli secara sah tanah miliknya Terbanding/Tergugat dengan dasarb telah menyerahkan uang panjar sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang dilakukan pada tanggal 19 Juli 2021 **adalah dalil yang sangat tidak berdasar sama sekali dan karena itu dalil tersebut harus ditolak.**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Semarang berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

- Menolak permohonan Banding dari Pembanding/Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 12 Februari 2024 dalam perkara Nomor 66/Pdt.G/2023/PN. Pti;
- Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pembanding/Penggugat.

Menimbang bahwa setelah memeriksa dan mempelajari dan meneliti secara seksama berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti memori banding dari Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari Kuasa Terbanding semula semula Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap eksepsi tersebut sudah tepat dan benar, oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, maka putusan terhadap eksepsi tersebut tetap dipertahankan dan dikuatkan

*Hal. 11 dari 13 hal. Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT SMG*



### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa, mempelajari dan meneliti secara seksama berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti tanggal 12 Februari 2024 serta memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat, kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karenanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama secara tepat dan benar, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangannya sendiri dalam perkara tingkat banding ini, serta cukup beralasan menurut hukum putusan tersebut untuk dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa keberatan dalam memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tidak cukup beralasan menurut hukum dan telah masuk dalam pertimbangan Hakim Tingkat Pertama, maka keberatan-keberatan dalam memori banding tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti tanggal 12 Februari 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, sedangkan untuk tingkat banding sebagaimana ditetapkan didalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura jo Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain maupun ketentuan dalam HIR yang bersangkutan;

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

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 66/Pdt.G/2023/ PN Pti. tanggal 12 Februari 2024 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

*Hal. 12 dari 13 hal. Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT SMG*



Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Rabu, tanggal 20 Maret 2024 yang terdiri dari Bambang Haruji, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Bambang Utomo, S.H.. dan Hari Murti, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 27 Maret 2024 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan Turasih, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Semarang tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pati pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD.

TTD.

**BAMBANG UTOMO, S.H.**

**BAMBANG HARUJI,S.H.,M.H.**

TTD.

**HARI MURTI, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

TTD.

**TURASIH, S.H.**

Perincian biaya:

1. Meterai ..... Rp 10.000,00
  2. Redaksi..... Rp 10.000,00
  3. Biaya Proses ..... Rp130.000,00
  - Jumlah ..... Rp150.000,00
- (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 13 dari 13 hal. Putusan Nomor 138/PDT/2024/PT SMG

**Disclaimer**

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