



**PUTUSAN**  
**Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Mungkid yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Koperasi Jasa Property Today Indonesia**, berkedudukan di Ruko Trimukti Square NO.1-4, JL. Kaliurang KM 10, Gentan Ngalangan, Kelurahan Sardonoarjo, Kecamatan. Ngaglik, Kabupaten. Sleman, Propinsi DIY, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUCHAMMAD CHOIRIHI, S.H., ADVOKAT yang berkantor di KANTOR HUKUM NENGALA ALUGORO, Gedung GRAHA-41 Jl. Asem Bagus IV, No. 01 Surabaya. Berdasarkan Kuasa Khusus Nomor : 0657/SK/KHNA-KP/IX/2023 tertanggal 01 Oktober 2023, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**1. MUSTOLIH**, bertempat tinggal di Dusun Banar, RT 002, RW 006, Desa Deyangan, Kec. Mertoyudan, Kab. Magelang, Prop. Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada NURCHOLIS MAJID., S.H., dan kawan-kawan ADVOKAT yang berkantor di Lembaga Bantuan Hukum Studi Kebijakan Publik (LBH SIKAP) yang beralamat di Jl Anggajaya IBrojodento No. 294 Gejayan Desa Condongcatur, Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Prov. D.I. Yogyakarta, Berdasarkan Kuasa Khusus tertanggal 28 Oktober 2023 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**2. ROCHIYATI**, bertempat tinggal di Dusun Nepak RT/RW : 04/01, Desa Bulurejo, Kec. Mertoyudan, Kab. Magelang Prov. Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

*Halaman 1 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



**3. RAHAYU SUPRIYATI**, bertempat tinggal di Dusun Nepak RT/RW : 04/01, Desa Bulurejo, Kec. Mertoyudan, Kab. Magelang Prov. Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

**4. FIRMAN ABDUL GHANI**, bertempat tinggal di Dusun Nepak RT/RW: 04/01, Desa Bulurejo, Kec. Mertoyudan, Kab. Magelang Prov. Jawa Tengah, sebagai **Turut Tergugat III**;

**5. NATHAN ACHMAD HASANI**, bertempat tinggal di Dusun Nepak RT/RW : 04/01, Desa Bulurejo, Kec. Mertoyudan, Kab. Magelang Prov. Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;

**6. SRI WAHYUNINGSIH**, bertempat tinggal di Dusun Banar, RT/RW, 002/006, Desa Deyangan, Kec. Mertoyudan, Kabupaten Magelang, Prov. Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V**;

**7. PEMERINTAH KABUPATEN MAGELANG CQ KANTOR KEPALA DESA BLONDO**, bertempat tinggal di Jl. Raya Magelang, Blondo, Mungkid, Kab. Magelang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VI**;

**8. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BPN CQ KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MAGELANG**, bertempat tinggal di Jl. Soekarno Hatta No.110, Biyeran, Sawitan, Kec. Mungkid, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah 56511, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VII**;

**9. NURDIANA**, bertempat tinggal di Perum Bumi Prayudan Blok RA/04, RT 012, RW 004, Kel. Mertoyudan, Kec. Mertoyudan, Kab. Magelang, Prop. Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VIII**;

*Halaman 2 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



10. **FATONAH**, bertempat tinggal di Gendungan RT 002, RW 005, Kel. Kalibening, Kec. Dukun, Kab. Magelang, Prop. Jawa Tengah. Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IX**;

11. **SETYAKI ARDYACOSA**, bertempat tinggal di Perum Ubut No. 32 Meteseh Krajan, RT 001, RW 010, Kel. Magelang, Kec. Magelang Tengah, Kota Magelang, Prop. Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat X**;

12. **JUNARI**, bertempat tinggal di Komplek RST No. 20, RT 006, RW 008, Kel. Wates, Kec. Magelang Utara, Kota Magelang, Prop. Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat XI**;

13. **SIGID PRABOWO**, bertempat tinggal di Dusun Kedunggintung, RT 002, RW 004, Kel. Baledu, Kec. Kandangan, Kab. Temanggung, Prop. Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat XII**;

14. **RIA SEPTIYANA**, bertempat tinggal di Dusun Kedunggintung, RT 002, RW 004, Kel. Baledu, Kec. Kandangan, Kab. Temanggung, Prop. Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat XIII**;

15. **SRI WIDAYATI**, bertempat tinggal di Krajan II, RT 012, RW 004, Kel. Secang, Kec. Secang, Kab. Magelang, Prop. Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat XIV**;

16. **HERLIN**, bertempat tinggal di Lingk. Mendut I, RT 002, RW 001, Kel. Mendut, Kec. Mungkid, Kab. Magelang, Prop. Jawa Tengah, sebagai **Turut Tergugat XV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

*Halaman 3 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 10 Oktober 2023 dalam Register Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pelaku usaha yang bergerak di bidang usaha Jasa Property dan pemasaran kavling tanah.
2. Bahwa TERGUGAT adalah warga desa Deyangan yang mengaku sebagai salah satu ahli waris Alm. SOLICHAN (warga Desa Deyangan yang telah meninggal dunia pada tanggal 30 desember 2018).
3. Bahwa Alm. SOLICHAN meninggalkan harta peninggalan berupa sebidang tanah yang berada di Pare, Desa Blondo, Kec. Mungkid, Kab. Magelang, Prop. Jawa Tengah sebagaimana terurai dalam surat Leter C Desa No. 1792, Nomor Persil 111, Kelas Desa II, Luas 432 da, Tercatat atasnama SOLICHAN.
4. Bahwa ahli waris Alm. SOLICHAN adalah MUSTOLIH (TERGUGAT), ROCHIYATI (TURUT TERGUGAT I), RAHAYU SUPRIYATI (TURUT TERGUGAT II), FIRMAN ABDUL GHANI (TURUT TERGUGAT III) dan NATHAN ACHMAD HASANI (TURUT TERGUGAT IV).
5. Bahwa TERGUGAT mengaku telah mendapatkan persetujuan dan kuasa jual dari ahli waris yang lain untuk menjual harta peninggalan Alm. SOLICHAN (Harta waris sebagaimana posita no. 3), kemudian atas dasar pengakuan tersebut TERGUGAT menawarkan bidang tanah sebagaimana posita no. 3 kepada PENGGUGAT.
6. Bahwa menindaklanjuti penawaran TERGUGAT, pada tanggal 5 agustus 2021 PENGGUGAT dan TERGUGAT bertemu di Desa Blondo, tepatnya di rumah orang kepercayaan TERGUGAT yang akrab dipanggil Pak Dhe.

*Halaman 4 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



7. Bahwa dalam pertemuan tersebut TERGUGAT menawarkan bidang tanah kepada PENGGUGAT, TERGUGAT menyampaikan bahwa tanah tersebut merupakan harta waris dari ayahnya (Alm. SOLICHAN) yang akan dijual dan hasil penjualan tersebut akan segera dibagi dengan ahli waris yang lain.

8. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT Kembali bertemu di rumahnya Pak dhe pada tanggal 6 agustus 2021, dalam pertemuan tersebut PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat untuk melakukan transaksi jual beli dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- 1) Bahwa harga tanah dijual dengan harga sebesar RP. 298.000,-/M2 atau senilai total pembelian sebesar RP. 1.400.603.548,-(satu miliar empat ratus juta enam ratus tiga ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah).
- 2) Bahwa TERGUGAT memberikan jaminan bahwa tanah tersebut dalam penguasaanya, tidak dalam sengketa dan bisa dilanjutkan proses pengeringan.
- 3) Bahwa PENGGUGAT akan melakukan pembayaran awal sebesar RP. 10.000.000,-
- 4) Bahwa setelah PENGGUGAT melakukan pembayaran awal TERGUGAT memberikan persetujuan dan ijin kepada PENGGUGAT untuk melakukan pengolahan lahan serta melakukan pemasaran atas bidang tanah tersebut dan TERGUGAT akan segera menyerahkan dokumen asli Leter C Desa dan dokumen-dokumen pendukung lainnya ke Notaris yang akan ditunjuk berdasarkan kesepakatan untuk dilakukan proses jual beli.
- 5) Bahwa PENGGUGAT akan melakukan pembayaran lanjutan sebesar 30% dari harga keseluruhan setelah muncul Surat Keterangan Pengeringan terhadap tanah tersebut dari Instansi terkait dan TERGUGAT sudah melakukan pengurusan legalitas dengan melengkapi dokumen-dokumen waris, kuasa jual dari ahli waris

*Halaman 5 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



kemudian menyerahkannya kepada PENGGUGAT sebagai kelengkapan proses jual beli.

9. Bahwa setelah ada kesepakatan lesan sebagaimana tersebut di atas kemudian TERGUGAT meminta agar PENGGUGAT segera melakukan pembayaran awal kepada TERGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dan atas permintaan TERGUGAT pembayarannya di transfer ke rekening istri TERGUGAT yang Bernama SRI WAHYUNINGSIH (TURUT TERGUGAT V).

10. Bahwa kemudian pada tanggal 6 agustus 2021 PENGGUGAT melakukan pembayaran awal pembelian tanah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada TERGUGAT.

11. Bahwa selang beberapa hari kemudian TERGUGAT menghubungi PENGGUGAT dan meminta tambahan pembayaran, kemudian PENGGUGAT melakukan pembayaran lagi sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT, dan atas permintaan TERGUGAT pembayarannya di transfer ke rekening istri TERGUGAT yang Bernama SRI WAHYUNINGSIH (TURUT TERGUGAT V).

12. Bahwa setelah PENGGUGAT menuruti permintaan TERGUGAT dengan melakukan dua kali pembayaran dengan total senilai RP. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kemudian TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT agar melakukan pengurusan legalisasi pengeringan tanah atau izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian atas bidang tanah yang akan dijualbelikan sebagaimana dalam posita no. 3.

13. Bahwa untuk memenuhi permintaan TERGUGAT kemudian PENGGUGAT diwakili salah satu pengurus yang Bernama NUNUNG QOMARIAH selaku bendahara mulai melakukan pengurusan perizinan pada Instansi/Dinas terkait.

14. Bahwa pengurusan izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian yang dilakukan oleh PENGGUGAT sudah sampai pada tahap perolehan dokumen-dokumen sebagai berikut :

*Halaman 6 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



a) PERIZINAN BERUSAHA BERBASIS RISIKO, NOMOR INDUK BERUSAHA : 0804220008495 yang diterbitkan oleh Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal pada tanggal 8 April 2022.

b) PERSETUJUAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG UNTUK KEGIATAN BERUSAHA NOMOR : 09082210213308007 yang diterbitkan oleh DPMPSTP Kabupaten Magelang tanggal 9 Agustus 2022.

15. Bahwa setelah melakukan pembayaran pembelian tanah kepada TERGUGAT dan memulai proses pengurusan izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian /pengeringan tanah kemudian PENGGUGAT atas persetujuan TERGUGAT mulai membuat site plan dan melakukan pemasaran unit/kavling tanah dengan nama proyek Blondo Asri.

16. Bahwa PENGGUGAT kemudian melakukan pemasaran dan banyak unit/kavling laku terjual dibeli oleh para konsumen (TURUT TERGUGAT VIII sampai dengan TURUT TERGUGAT XV)

17. Bahwa daftar bidang tanah unit/kavling yang telah terjual adalah sebagai berikut :

- a) Unit B12 seluas  $\pm 143$  M2,  
nama konsumen NURDIANA (TURUT TERGUGAT VIII)
- b) Unit A1 seluas  $\pm 141$  M2,  
nama konsumen FATONAH (TURUT TERGUGAT IX)
- c) Unit A2 seluas  $\pm 101$  M2,  
nama konsumen FATONAH (TURUT TERGUGAT IX)
- d) Unit A3 seluas  $\pm 100$  M2,  
nama konsumen FATONAH (TURUT TERGUGAT IX)
- e) Unit B2 seluas  $\pm 126$  M2,  
nama konsumen SETYAKI ARDYACOSA TURUT (TERGUGAT X)
- f) Unit B3 dan B4 seluas  $\pm 220$  M2,

*Halaman 7 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



atas nama konsumen JUNARI (TURUT TERGUGAT XI)

g) Unit B5 seluas ± 125 M2,

nama konsumen SIGID PRABOWO (TURUT TERGUGAT XII)

h) Unit B6 seluas ± 132 M2,

i) nama konsumen RIA SEPTIYANA (TURUT TERGUGAT XIII)

j) Unit B8 dan B9 seluas ± 229 M2,

nama konsumen SRI WIDAYATI (TURUT TERGUGAT XIV)

k) Unit B15 seluas ± 154 M2,

nama konsumen HERLIN (TURUT TERGUGAT XV)

18. Bahwa setelah unit/kavling bidang tanah tersebut di atas banyak yang terjual PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT untuk menanyakan tentang kelanjutan proses jual beli dengan PENGGUGAT namun TERGUGAT susah dihubungi dan susah diajak komunikasi malah mengancam akan membatalkan jual beli dengan PENGGUGAT.

19. Bahwa PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT agar tetap melanjutkan jual beli karena bidang tanah unit/kavling sudah banyak yang laku terjual terjual namun TERGUGAT menolaknya dan mengancam akan dijual kepada pihak lain dengan harga yang lebih tinggi, seharusnya TERGUGAT paham dan tidak melakukan hal itu karena sudah ada ikatan kesepakatan harga dalam jual beli dengan PENGGUGAT.

20. Bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dengan sengaja membatalkan jual beli dengan PENGGUGAT, PENGGUGAT sangat keberatan karena telah banyak unit/kavling tanah yang sudah laku terjual dan harus dilanjutkan proses peralihan Hak kepada para konsumen (TURUT TERGUGAT VIII s/d TURUT TERGUGAT XV), pembatalan sepihak ini jelas merugikan PENGGUGAT.

21. Bahwa karena TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT, Maka TERGUGAT harus mengganti kerugian tersebut, sebagaimana diatur

*Halaman 8 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



dalam Pasal 1365 Kitap Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan :

*“ Tiap Perbuatan yang Melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

22. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT telah memenuhi kriteria dan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu Adanya Perbuatan Melawan hukum, Kesalahan dan Hubungan sebab akibat antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Kerugian.

**Adanya Perbuatan**

- Bahwa TERGUGAT dengan sengaja, secara sepihak membatalkan jual beli bidang tanah dengan PENGGUGAT;

**Adanya Kesalahan**

- Bahwa TERGUGAT tidak melanjutkan jual beli bidang tanah dengan PENGGUGAT padahal Unit/kavling tanah sudah banyak yang laku terjual dan harus dilanjutkan pada proses peralihan Hak kepada para konsumen.

23. Bahwa TURUT TERGUGAT VIII sampai dengan TURUT TERGUGAT XV adalah pembeli yang beretikad baik sehingga harus dilindungi sampai mendapatkan haknya.

24. Bahwa sebagai bentuk tanggungjawab dan upaya memperjuangkan hak para konsumen, PENGGUGAT melakukan upaya hukum dan sudah seharusnya saat ini TURUT TERGUGAT VIII s/d TURUT TERGUGAT XV (Para konsumen) untuk sementara waktu dimohon untuk tidak melakukan pembayaran, melakukan pembatalan, melakukan penagihan dan segala bentuk perbuatan hukum apapun terhadap PENGGUGAT sampai dengan perkara *aquo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

25. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi PENGGUGAT yaitu:

*Halaman 9 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



1) Bahwa atas aset tersebut (Obyek Jual beli) atas persetujuan TERGUGAT telah di buat site plan kemudian dipasarkan PENGGUGAT dan unit banyak yang telah laku terjual dibeli oleh para konsumen (TURUT TERGUGAT VIII s/d TURUT TERGUGAT XV) sehingga mewajibkan PENGGUGAT untuk menyerahkan Sertipikat tanah kavling kepada masing-masing konsumen secara proporsional.

2) Bahwa dengan pembatalan sepihak jual beli tanah yang dilakukan oleh TERGUGAT sangat memungkinkan TERGUGAT melakukan penjualan kepada pihak lain yang membuat PENGGUGAT menjadi kehilangan kesempatan untuk menyerahkan Sertipikat tanah kavling kepada para konsumen.

3) Bahwa dengan tidak dilanjutkannya jual beli tanah blondo dengan PENGGUGAT mengakibatkan proses serah terima SHM kepada Para konsumen menjadi tertunda hal ini jelas sangat merugikan PENGGUGAT karena para Konsumen saat ini meminta untuk segera dilakukan Akta Jual Beli dan serah terima sertipikat namun hal tersebut belum bisa dipenuhi oleh PENGGUGAT karena Obyek belum bisa diproses karena jual beli obyek tanah induk dibatalkan TERGUGAT.

4) Bahwa PENGGUGAT sudah mengeluarkan banyak biaya yaitu melakukan tahapan pembayaran pembelian tanah kepada TERGUGAT, membiayai dan melakukan pengurusan izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian /proses pengeringan tanah serta biaya iklan untuk pemasaran unit tanah kavling sehingga apabila jual beli tidak dilanjutkan maka PENGGUGAT mengalami kerugian materiil yang sangat berarti.

26. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi PENGGUGAT karena selama ini PENGGUGAT sudah bersusah payah menuruti kemauan TERGUGAT dengan melakukan pembayaran awal,

*Halaman 10 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



membayai dan melakukan pengurusan pengeringan tanah, melakukan penjualan dan mengeluarkan banyak biaya akan tetapi ditengah jalan TERGUGAT tidak melanjutkan proses jual beli dengan PENGGUGAT bahkan berupaya menjual obyek Tanah blondo pada pihak lain yang mengakibatkan Para konsumen, Complain dan hilang kepercayaan kepada PENGGUGAT, hal ini menimbulkan rasa malu, kecewa dan tentunya merusak reputasi PENGGUGAT sebagai pengusaha yang apabila dirupiahkan PENGGUGAT menghendaki kerugian immateriil ini senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

27. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (*illosoir*), serta demi menghindari usaha TERGUGAT melakukan penjualan kepada pihak lain, maka dengan ini PENGGUGAT mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Obyek Sengketa (Obyek Jual Beli) berupa sebidang tanah yang berada di Pare, Desa Blondo, Kec. Mungkid, Kab. Magelang, Prop. Jawa Tengah sebagaimana terurai dalam surat Leter C Desa No. 1792, Nomor Persil 111, Kelas Desa II, Luas 432 da, Tercatat atasnama SOLICHAN.

28. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid melalui Hakim pemeriksa Perkara *aquo* agar berkenan untuk memanggil pihak-pihak yang berkepentingan, memeriksa dan memutuskan :

#### **DALAM PETITUM**

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat transaksi Jual Beli bidang tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT.
3. Menyatakan sah dan mengikat kesepakatan harga Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah sebesar Rp. 1.400.603.548,- ,(satu miliar empat ratus juta enam ratus tiga ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah).

*Halaman 11 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



4. Menyatakan sah dan mengikat pembayaran DP PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 6 agustus 2021.
5. Menyatakan sah dan mengikat tambahan pembayaran DP PENGGUGAT sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
6. Menyatakan PENGGUGAT adalah pembeli yang beretiked baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum.
7. Menyatakan PENGGUGAT memiliki Hak untuk menjual kembali, mengoperkan, mengalihkan dan/atau melepaskan hak atas obyek jual beli.
8. Menyatakan bahwa bidang tanah yang terletak di Pare, Desa Blondo, Kec. Mungkid, Kab. Magelang, Prop. Jawa Tengah sebagaimana terurai dalam surat Leter C Desa No. 1792, Nomor Persil 111, Kelas Desa II, Luas 432 da, Tercatat atasnama SOLICHAN adalah Obyek jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang harus dilanjutkan proses akadnya sampai dengan peralihan hak kepada PENGGUGAT.
9. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena membatalkan dan tidak melanjutkan proses jual beli dengan PENGGUGAT.
10. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena berupaya melakukan penjualan kepada pihak lain atas bidang tanah yang telah dijual kepada PENGGUGAT.
11. Menghukum TERGUGAT untuk menerima pembayaran pelunasan jual beli dari PENGGUGAT sebesar RP. 1.400.603.548,- (satu milliar empat ratus juta enam ratus tiga ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah).
12. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan asli surat leter C Desa No. 1792, Nomor Persil 111, Kelas Desa II, Luas 432 da, Tercatat

*Halaman 12 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



atasnama SOLICHAN dan segala surat maupun dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses jual beli dengan PENGGUGAT.

13. Menghukum TERGUGAT dan seluruh ahli waris Alm. SOLICHAN yaitu ROCHİYATI (TURUT TERGUGAT I), RAHAYU SUPRIYATI (TURUT TERGUGAT II), FIRMAN ABDUL GHANI (TURUT TERGUGAT III) dan NATHAN ACHMAD HASANI (TURUT TERGUGAT IV) untuk melanjutkan proses jual beli dengan PENGGUGAT serta menandatangani semua dokumen yang diperlukan guna memenuhi persyaratan proses peralihan Hak kepemilikan/AJB kepada PENGGUGAT.

14. Menghukum TERGUGAT dan seluruh ahli waris Alm. SOLICHAN yaitu ROCHİYATI (TURUT TERGUGAT I), RAHAYU SUPRIYATI (TURUT TERGUGAT II), FIRMAN ABDUL GHANI (TURUT TERGUGAT III) dan NATHAN ACHMAD HASANI (TURUT TERGUGAT IV) untuk tidak menjual Obyek Sengketa (Obyek jual beli) kepada pihak lain dengan cara apapun tanpa persetujuan PENGGUGAT dan/atau melakukan Perbuatan Hukum apapun terhadap Objek Sengketa dalam perkara *aquo* sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

15. Menghukum TURUT TERGUGAT VII (Kantor Pertanahan Kab. Magelang) untuk tidak melakukan proses sertifikasi dan/atau menerbitkan SHM terhadap bidang tanah yang terletak di Pare, Desa Blondo, Kec. Mungkid, Kab. Magelang, Prop. Jawa Tengah sebagaimana terurai dalam surat Leter C Desa No. 1792, Nomor Persil 111, Kelas Desa II, Luas 432 da, Tercatat atasnama SOLICHAN sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

16. Menghukum TURUT TERGUGAT VI (Kantor Kepala Desa Blondo) Untuk Melakukan blokir terhadap surat Leter C Desa No. 1792, Nomor Persil 111, Kelas Desa II, Luas 432 da, Tercatat atasnama SOLICHAN serta tidak melakukan proses BALIK NAMA dan ATAU PERBUATAN HUKUM APAPUN terhadap Objek Sengketa dalam

*Halaman 13 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



perkara *aquo* sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

17. Menghukum TURUT TERGUGAT VIII s/d TURUT TERGUGAT XV (Para konsumen) untuk sementara waktu tidak melakukan pembayaran, melakukan pembatalan, melakukan penagihan dan segala bentuk perbuatan hukum apapun terhadap PENGGUGAT sampai dengan perkara *aquo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

18. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk melaksanakan isi putusan perkara *aquo*.

19. Menghukum TERGUGAT dan seluruh ahli waris Alm. SOLICHAN yaitu ROCHIYATI (TURUT TERGUGAT I), RAHAYU SUPRIYATI (TURUT TERGUGAT II), FIRMAN ABDUL GHANI (TURUT TERGUGAT III) dan NATHAN ACHMAD HASANI (TURUT TERGUGAT IV) membayar kerugian immateriil yang telah dialami oleh PENGGUGAT secara tanggung renteng seketika dan sekaligus sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

20. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan Obyek Jual Beli bidang tanah yang terletak di Pare, Desa Blondo, Kec. Mungkid, Kab. Magelang, Prop. Jawa Tengah sebagaimana terurai dalam surat Leter C Desa No. 1792, Nomor Persil 111, Kelas Desa II, Luas 432 da, Tercatat atasnama SOLICHAN.

21. Menghukum TERGUGAT untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan.

22. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

23. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verset*, *banding* maupun *kasasi* (*uit voerbaar bij voorad*).

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

*Halaman 14 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya MUCHAMMAD CHOIRIHI, S.H., sedangkan Tergugat hadir kuasanya BIMA HERI NUGRAHA, S.H., dan ZULFADLI HARAHAP., S.H., turut Tergugat VI hadir kuasanya MUH AWARI WIDODO, turut Tergugat VII hadir kuasanya AHMAD DZULFAQOR ALBAS ALWY, turut Tergugat VIII hadir prinsipalnya, turut Tergugat XI hadir prinsipalnya, turut Tergugat XII hadir prinsipalnya, turut Tergugat XIII hadir prinsipalnya, turut Tergugat XIV hadir prinsipalnya dan turut Tergugat XV hadir prinsipalnya, sedangkan turut Tergugat I, turut Tergugat II, turut Tergugat III, turut Tergugat IV, turut Tergugat V, turut Tergugat IX dan turut Tergugat X tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Endi Nurindra Putra, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mungkid, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

## DALAM KONVENSI

### A. DALAM EKSEPSI

#### A.1. TENTANG PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING;

1. Bawah Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada intinya adalah Tergugat menawarkan sebidang tanah kepada Penggugat, dan kemudian antara Penggugat dan

*Halaman 15 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



Tergugat bertemu dirumah Pak dhe pada tanggal 4 Agustus 2021, kemudian pada tanggal 6 Agustus 2021 Penggugat melakukan pembayaran sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat dan selang beberapa hari kemudian Tergugat menghubungi Penggugat dan meminta tambahan pembayaran, kemudian Penggugat melakukan pembayaran sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah); (Vide Gugatan Posita angka 5 s/d 12);

2. Bahwa pokok dalil gugatan Penggugat diatas adalah Sebuah Penyesatan Fakta dan Peristiwa, serta rekayasa yang sengaja dibuat untuk mengkaburkan fakta yang sebenarnya dan bertentangan dengan Fakta Sesungguhnya sehingga TERGUGAT MENOLAK DENGAN TEGAS HAL TERSEBUT. Dimana Fakta Sesungguhnya tidak pernah ada kesepakatan/ perikatan jual beli secara lisan maupun tertulis antara Penggugat dengan Tergugat (tidak pernah berjumpa sama sekali antara Penggugat dan Tergugat) terkait jual beli sebidang tanah milik orangtua Tergugat yang bernama Sholichan yang terletak di Pare, Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah, dimana Fakta sesungguhnya adalah Tergugat bertemu di rumah Pak Fakturhraman dengan KOKO FEBRIANTO DAN YAHYA dan pada saat itu telah terjadi kesepakatan secara lisan antara Tergugat dan KOKO FEBRIANTO, dimana harga objek a quo sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah), kemudian setelah terjadi kesepakatan secara lisan KOKO FEBRIANTO berjanji akan memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan akan melakukan pembayaran 50% (lima puluh persen) pada Maret 2022 dan Pelunasan pembayaran pada Nopember 2022 dihadapan Notaris SITI SURYANI, uang tanda jadi diberikan Koko Febrianto kepada Tergugat pada tanggal 6 Agustus 2021

*Halaman 16 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan kekurangan uang tanda jadi diberikan Hendra dan andi yang merupakan rekan Koko Febrianto kepada Tergugat pada tanggal 28 Desember 2021 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), kemudian dikarenakan tidak ada kejelasan pembayaran pelunasan objek a quo selama satu tahun, Tergugat dan andi sepakat membatalkan jual beli secara lisan dihadapan Notaris SITI SURYANI;

3. Bahwa nama-nama yang disebut diatas yaitu Koko Febrianto, Yahya, Hendra, andi, sama sekali tidak ada menyampaikan kepada Tergugat bahwa mereka merupakan perwakilan dari Koperasi Jasa Property Today Indonesia;

Berdasarkan hal hal tersebut diatas, Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat, oleh karenanya demikian wajar dan patut demi Hukum untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke*);

#### A.2. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

1. Bahwa ahli waris yang mustahak dari Almarhum SOLICHAN adalah sebagai berikut :

- 1.1 ROCHİYATI sebagai Istri (Turut Tergugat I);
- 1.2 MUSTOLIH sebagai anak kandung (Tergugat);
- 1.3 FIRMAN ABDU GANI sebagai ahli waris pengganti / Cucu kandung ( Turut Tergugat III);
- 1.4 NATHAN ACHMAD HASANI sebagai ahli waris Pengganti / Cucu kandung (Turut Tergugat IV);

2. Bahwa Penggugat keliru menempatkan ROCHİYATI, FIRMAN ABDU GANI, NATHAN ACHMAD HASANI sebagai Turut Tergugat seharusnya ahli waris Almarhum SOLICHAN kedudukannya adalah sebagai Tergugat;

*Halaman 17 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



3. Bahwa Penggugat salah menempatkan RAHAYU SUPRIYATI sebagai Turut Tergugat II dikarenakan Turut Tergugat II bukan merupakan ahli waris dari almarhum SOLICHAN;

4. Bahwa Penggugat juga keliru menempatkan FIRMAN ABDUL GANI sebagai Turut Tergugat III & NATHAN ACHMAD HASANI sebagai Turut Tergugat IV dikarenakan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV masih anak dibawah umur yang belum bisa bertindak secara hukum, dimana FIRMAN ABDUL GANI lahir pada tanggal 8 Agustus 2009, umur 14 tahun dan NATHAN ACHMAD HASANI lahir tanggal 19 Juni 2011, umur 12 tahun;

Bahwa dengan dikarenakan gugatan Penggugat mengandung cacat formil, maka demikian wajar dan patut demi Hukum untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke*);

A.3.GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa dalam Gugatan Penggugat Tertanggal 10 Oktober 2023 Secara Nyata dan Terang benderang dalam Posita angka 16 & 17 Penggugat telah menjual tanah milik Tergugat tanpa sepengetahuan dan izin dari Tergugat, dalam hal ini jelas yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Penggugat;

2. Bahwa gugatan Penggugat yang tidak memiliki dasar hukum dalam mengajukan Gugatan PMH, maka sudah selayaknya seharusnya dan semestinya Gugatan Penggugat Tertanggal 10 Oktober 2023, dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*NIET ONVANKELIJK VERKLAARD*);

**B. DALAM POKOK PERKARA**

*Halaman 18 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



1. Bahwa Tergugat menyatakan secara tegas menolak seluruh dalil- dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini ;
2. Bahwa jawaban ini merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi, oleh karena itu apa saja yang tertuang dalam eksepsi diakui kebenarannya dalam jawaban ini ;
3. Bahwa benar Tergugat adalah warga Desa Deyangan yang mengaku sebagai salah satu ahli waris Almarhum Solichan yang telah meninggal dunia pada tanggal 30 Desember 2018;
4. Bahwa benar Almarhum solichan meninggalkan harta peninggalan berupa sebidang tanah yang terletak di Pare, Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah sebagaimana terurai dalam Surat Letter C Desa No. 1792, Nomor Persil 111, Kelas Desa II, Luas 432 da, tercatat atas nama Solichan;
5. Bahwa terkait dengan posita Gugatan Penggugat angka 4 adalah bertentangan dengan Fakta Sesungguhnya, sehingga Tergugat Menolak Dengan Tegas Hal Tersebut. Dimana Fakta Sesungguhnya adalah ahli waris yang mustahak dari Almarhum SOLICHAN adalah sebagai berikut :
  - 5.1. ROCHIYATI sebagai Istri (Turut Tergugat I);
  - 5.2. MUSTOLIH sebagai anak kandung (Tergugat);
  - 5.3. FIRMAN ABDU GANI sebagai ahli waris pengganti / Cucu kandung ( Turut Tergugat III);
  - 5.4. NATHAN ACHMAD HASANI sebagai ahli waris Pengganti / Cucu kandung (Turut Tergugat IV);
6. Bahwa terkait dengan posita Gugatan Penggugat angka 5 s/d 15 adalah Sebuah Penyesatan Fakta dan Peristiwa, serta rekayasa yang sengaja dibuat untuk mengkaburkan fakta yang sebenarnya dan bertentangan dengan Fakta Sesungguhnya, sehingga Tergugat

*Halaman 19 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



Menolak Dengan Tegas Hal Tersebut. Dimana Fakta Sesungguhnya tidak pernah ada kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat terkait jual beli tanah yang terletak di are, Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah, dimana Fakta sesungguhnya akan Penggugat uraikan sebagai berikut

6.1. Bahwa Tergugat bertemu di rumah Pak Fakturhraman dengan seorang laki laki bernama KOKO FEBRIANTO dan temannya, pada saat itu KOKO FEBRIANTO tidak ada menyampaikan perwakilan dari Koperasi Jasa Property Today Indonesia, kemudian telah terjadi kesepakatan secara lisan antara Tergugat dan KOKO FEBRIANTO yaitu :

- Tergugat menjual sebidang tanah berupa sawah yang masih Zona Hijau kepada KOKO FEBRIANTO yang terletak di Pare, Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah sebagaimana terurai dalam Surat Letter C Desa No. 1792, Nomor Persil 111, Kelas Desa II, Luas 432 da, tercatat atas nama Solichan dengan harga sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah), dan untuk semua Pengurusan surat-surat biaya ditanggung oleh Koko Febrianto dan yang menunjuk notaris juga koko febrianto ;
- KOKO FEBRIANTO berjanji akan memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan akan melakukan pembayaran 50% (lima puluh persen) pada Maret 2022 dan Pelunasan pembayaran pada Nopember 2022;

6.2. Bahwa setelah adanya kesepakatan secara Lisan antara Tergugat dengan KOKO FEBRIANTO, pada tanggal 6 Agustus 2021 Tergugat menerima uang tanda jadi dari Koko Febrianto Via Transfer sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), kemudian tanggal 7 Agustus 2021 Tergugat menyerahkan

*Halaman 20 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



seluruh dokumen dokumen untuk pengurusan tanah tersebut ke Notaris Gunardi dimana yang menunjuk Notaris Gunardi adalah Koko Febrianto;

6.3. Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2021 Notaris Gunardi menyampaikan kepada Koko Febrianto tidak bisa melakukan pengurusan pengeringan tanah atau izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian;

6.4. Bahwa dikarenakan Notaris Gunardi tidak bisa melakukan pengurusan pengeringan tanah atau izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian, pada tanggal 28 Desember 2021 Koko Febrianto dan Rekannya bernama Hendra menunjuk kembali Notaris yang baru untuk mengurus pengeringan, kemudian Tergugat menyerahkan seluruh dokumen dokumen untuk pengurusan tanah tersebut ke Notaris yang baru bernama SITI SURYANI dan pada saat itu Tergugat menerima tanda jadi sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

6.5. Bahwa kemudian pada Maret 2022 Tergugat meminta pembayaran 50 % kepada koko Febrianto dan rekan rekannya, akan tetapi koko febrianto dan rekan rekannya sulit untuk komunikasi dan selalu menunda nunda tanpa alasan yang jelas, terkesan menghidar dan wanprestasi terhadap kesepakatan lisan yang telah disepakati;

6.6. Bahwa pada Desember 2022 Tergugat datang ke kantor Notaris SITI SURYANI untuk meminta kepastian terkait jaul beli tanah yang telah disepakati secara lisan, dan Tergugat memohon kepada notaris agar menghubungi pihak koko febrianto & rekan rekan untuk kepastian jual beli;

6.7. Bahwa dikarenakan tidak ada kejelasan selama 3 (tiga) tahun adanya pembayaran atau niat baik untuk membeli objek Tergugat, pada tanggal 3 Januari 2023 koko Febrianto diwakili

*Halaman 21 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



temannya bernama andi menyampaikan ke Notaris Siti Suryani jual beli yang terjadi dengan Tergugat dibatalkan, artinya dalam hal ini pihak koko Febrianto & rekan nya telah wanprestasi;

6.8. Bahwa oleh karena telah terjadi pembatalan jual beli secara lisan, Notaris SITI SURYANI mengembalikan seluruh dokumen dokumen yang pernah diserahkan oleh Tergugat;

7. Bahwa Terkait dengan posita Gugatan Penggugat angka 15 adalah hal yang sangat mengejutkan Tergugat dikarenakan PENGGUGAT TELAH MENJUAL TANAH MILIK TERGUGAT TANPA SEPENGETAHUAN DAN IZIN DARI TERGUGAT, dalam hal ini jelas yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Penggugat;

8. Bahwa kerugian apa yang telah alami oleh Penggugat?, sebaliknya Tergugat yang mengalami kerugian akibat Penggugat menjual tanah yang bukan miliknya, pada dasarnya kalau Penggugat ada niat membeli tanah Tergugat langsung saja membayar cash objek tersebut, sampai saat ini Tergugat tidak ada menjual objek tersebut kepada pihak lain;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat dalam hal ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan ditolak tidak layak diperiksa dan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam Konvensi tersebut di atas mohon secara mutatis mutandis (tidak terpisahkan) dijadikan bagian dari Rekonvensi ini;
2. Bahwa untuk selanjutnya Tergugat Dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;

*Halaman 22 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



3. Bahwa dalam Rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi adalah anak dari Almarhum Bapak Solichan, dari yang merupakan salah satu ahli waris Almarhum Bapak Solichan;

4. Bahwa Almarhum Bapak Solichan meninggalkan harta peninggalan berupa sebidang tanah yang terletak di Pare, Desa Blondo, Kec. Mungkid, Kab. Magelang, Prov. Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam buku desa Letter C Nomor. 1792, Persil 111, Kelas II, Luas Luas 432 da, atas nama Solichan. Selanjutnya mohon disebut sebagai (OBJEK PERKARA).

5. Bahwa pada tanggal 4 Agustus 2021, Penggugat Rekonvensi bertemu dengan Koko Febrianto dan yahya yang ingin membeli tanah (Objek Perkara) di rumah Pak De (Fatkhurohman). Dalam pertemuan tersebut Penggugat Rekonvensi sudah menjelaskan kepada Koko Febrianto dan yahya terkait status tanah (Objek Perkara) tersebut, Penggugat Rekonvensi ingin menjual tanah (Objek Perkara) dengan keadaan status tanah sebagaimana tertera dalam Letter C Nomor. 1792, Persil 111, Kelas II, Luas Luas 432 da;

6. Bahwa saat Pertemuan tersebut, Koko Febrianto dan yahya tidak mempersoalkan status tanah tersebut, karena Koko Febrianto dan yahya menyanggupi dan bertanggungjawab untuk mengurus perizinan surat perubahan status tanah (Objek Perkara) tersebut dengan menunjuk Notaris Gunadi di Kab. Magelang. Oleh sebab itu, maka terjadilah kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi dengan Koko Febrianto dan yahya untuk pembelian tanah (Objek Perkara) sebesar ± Rp. 1.400.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Juta Rupiah), uang tanda jadi sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah), melakukan pembayaran uang muka (DP) sebesar 50% (lima puluh persen) dari harga pembelian tanah pada Maret 2022 dan pembayaran Pelunasan pada November 2022 dihadapan Notaris SITI SURYANI. Pada saat pertemuan tersebut, Koko Febrianto dan yahya tidak pernah menjelaskan kepada Penggugat Rekonvensi bahwa

*Halaman 23 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



kedatangannya untuk membeli tanah (Objek Perkara) tersebut mewakili Perusahaan atau Koperasi.

7. Bahwa pada tanggal 6 Agustus 2021 Penggugat Rekonvensi bertemu lagi dengan Koko Febrianto untuk menindak lanjuti pembelian tanah (Objek Perkara) tersebut ke Notaris Gunadi, kemudian dihadapan Notaris Gunadi telah terjadi kesepakatan secara lisan terkait jual-beli tanah (Objek Perkara) dengan melakukan pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Ruiah). Setelah pembayaran tanda jadi diterima oleh Penggugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi menyerahkan surat dan dokumen tanah (Objek Perkara) ke Notaris Gunadi untuk mengurus perizinan tersebut. Koko Febrianto berjanji akan melunasi apabila pengurusan perizinan telah selesai. Perlu Penggugat Rekonvensi sampaikan, bahwa pembayaran tanda jadi tersebut bukan merupakan DP (*Down Payment*) atau uang muka;

8. Bahwa setelah 7 hari proses Pengurusan perizinan tersebut, Notaris Gunadi menyampaikan hasil proses Pengurusan perizinan tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dan Koko Febrianto bahwa pengurusan perizinan perubahan status tanah (Objek Perkara) tidak bisa dilakukan, karena tanah (Objek Perkara) tersebut berstatus sebagai Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD). Oleh karena status tanah (Objek Perkara) tersebut LSD yang tidak bisa dirubah, maka Notaris Gunadi mengembalikan surat-surat tanah (Objek Perkara) kepada Penggugat Rekonvensi yang diketahui oleh Koko Febrianto;

9. Bahwa pada bulan Desember, datang 2 orang bernama Suhendra Muttaqin dan Andi menemui Penggugat Rekonvensi, kemudian Suhendra Muttaqin menyampaikan bahwa ia mewakili Koko Febrianto tetap ingin melanjutkan pembelian tanah (Objek Perkara) sebesar ± Rp. 1.400.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) tersebut, dengan melakukan pembayaran tanda jadi yang masih kurang sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah). Kali ini

*Halaman 24 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



pengurusan perizinan surat perubahan status tanah (Objek Perkara) tersebut akan dilakukan oleh Notaris SITI SURYANI di Kab. Magelang. Kemudian Suhendra Muttaqin mentransfer uang sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta) sebagai bentuk tanda jadi.

10. Bahwa setelah 1 tahun berlalu (Desember 2022), tidak ada kejelasan dari Koko Febrianto, Yahya, Suhendra Muttaqin dan Andi terkait tindak lanjut terkait jual-beli tanah (Objek Perkara), kemudian Penggugat Rekonvensi datang ke kantor Notaris SITI SURYANI untuk menanyakan kelanjutan proses perubahan status tanah tersebut, Notaris SITI SURYANI pada intinya menjelaskan bahwa pengurusan perubahan status tanah (Objek Perkara) tidak bisa dilakukan, karena tanah (Objek Perkara) tersebut berstatus sebagai LSD. Dengan tidak bisa dirubahnya status tanah tersebut, Penggugat Rekonvensi meminta surat-surat tanah (Objek Perkara) untuk dikembalikan. Namun Notaris SITI SURYANI tidak mau memberikan surat-surat tanah (Objek Perkara) tersebut, tanpa diketahui oleh Suhendra Muttaqin.

11. Bahwa karena Penggugat Rekonvensi meminta surat-surat tanah (Objek Perkara) untuk dikembalikan, Notaris SITI SURYANI menghubungi Suhendra Muttaqin melalui telepon genggam untuk menanyakan kelanjutan tanah (Objek Perkara) yang akan dibeli, kemudian Suhendra Muttaqin menjawab, "tidak usah dilanjutkan". Setelah Suhendra Muttaqin tidak ingin dilanjutkan pembelian tanah (Objek Perkara), maka Notaris SITI SURYANI mengembalikan surat-surat tanah (Objek Perkara) kepada Penggugat Rekonvensi;

12. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi, telah terjadi pemasaran dan penjualan kavling-kavling yang dilakukan oleh pengusaha dari Koperasi Property Today Indonesia (dalam hal ini sebagai Tergugat Rekonvensi) di atas tanah (Objek Perkara) tersebut, pemasaran dan penjualan kavling-kavling tersebut telah dijalankan sekitar sejak bulan Agustus 2021. Pemasaran dan penjualan kavling-

*Halaman 25 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



kavling tersebut, baru Penggugat Rekonvensi ketahui dipertengahan tahun 2023, dengan datangnya orang-orang kerumah Penggugat Rekonvensi. Kedatangan orang-orang tersebut (pembeli taah kavling) hanya ingin menanyakan, "tanah yang terletak di Pare, Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang itu milik siapa?", lalu Penggugat Rekonvensi menjawab, "itu tanah almarhum ayah saya". Kemudian orang-orang tersebut (pembeli taah kavling) bertanya lagi, "bukan kah tanah itu punya KPTI?", lalu Penggugat Rekonvensi menjawab, "KPTI itu apa? KPTI itu siapa? Saya tidak tahu itu.";

13. Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat Rekonvensi. Sehingga, dengan telah terjadinya pemasaran dan penjualan kavling-kavling yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum atas penguasaan tanah (Objek Perkara) milik Penggugat Rekonvensi. Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sangat jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan;

14. Bahwa rumusan Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatige Daad*) diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, berbunyi:

*"Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian".*

Seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang tertulis semata, akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di Masyarakat pada umumnya, termasuk dalam perkara ini Tergugat Rekonvensi telah menguasai dan telah melakukan pemasaran serta penjualan kavling-kavling atas tanah milik Penggugat Rekonvensi;

*Halaman 26 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



15. Bahwa dengan terjadinya hal tersebut, jelas-jelas sangat merugikan Penggugat Rekonvensi, dikarenakan Penggugat Rekonvensi selama ini tidak pernah merasa menjual ataupun mengalihkan tanah (Objek Sengketa) tersebut kepihak siapapun.

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, apa yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sangat dirasakan kerugiannya bagi Penggugat Rekonvensi, yaitu berupa kerugian Materiil, kerugian Imateriil dan Kerugian Jasa Advokat. Apabila diperitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

#### 16.1. KERUGIAN MATERIIL

Bahwa Kerugian Materiil merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat Rekonvensi dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat Rekonvensi dikemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah (Objek Sengketa) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dari tahun 2021 sampai saat ini/perkara ini berlangsung (Tahun 2024) adalah sekitar 3 tahun. Apabila Penggugat Rekonvensi menyewakan tanah (objek sengketa) tersebut kepada orang untuk setiap tahunnya sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah), maka dapat diperhitungkan untuk kerugiannya Rp. 50.000.000,- X 3 tahun adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);

#### 16.2. KERUGIAN IMATERIIL

Bahwa Kerugian Imateriil yang timbul atas perbuatan Tergugat Rekonvensi ialah Tekanan batin yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi shock dan panik, terkadang memikirkannya membuat Penggugat Rekonvensi sakit kepala.

*Halaman 27 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



Jika terjadi apa-apa dengan objek sengketa tersebut, Penggugat Rekonvensi takut dianggap/dicap sebagai orang anak yang tidak bisa menjaga amanah atas harta peninggalan ayah (Alm. Solichan). Oleh karena itu, kerugian Immateril yang Penggugat Rekonvensi minta sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah);

### 16.3. KERUGIAN JASA ADVOKAT

Bahwa adanya permasalahan hukum ini, membuat keluarga Penggugat Rekonvensi kebingungan, karena keluarga Penggugat Rekonvensi tidak mengetahui disiplin ilmu hukum. Oleh sebab itu, Penggugat Rekonvensi menggunakan Jasa Advokat untuk memperjuangkan hak-hak dan membela kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini. Bahwa untuk menggunakan Jasa Advokat dari Yogyakarta, Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta rupiah) untuk pengurusan permasalahan hukum di Tingkat I (Pertama).

Jadi, seluruh jumlah kerugian yang ditanggung oleh Penggugat Rekonvensi Adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah). Kerugian tersebut harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi secara tunai seketika, setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

17. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan tersebut, maka Tergugat Rekonvensi harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai menjalankan Putusan;

18. Bahwa agar GUGATAN REKONVENSI ini tidak sia-sia (*Illusoir*), serta demi menghindari usaha Tergugat Rekonvensi untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat Rekonvensi memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar dapat diletakkan Sita

*Halaman 28 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas seluruh aset-aset berharga/bernilai milik Koperasi Property Today Indonesia (KPTI) yang beralamat di Ruko Trimurti Square AI-A5, Depan Kantor Balai Desa Sinduharjo, di jalan Kaliurang Km 10, Sardonoarjo, Ngaglik, Sleman, DIY.

19. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar biaya perkara yang timbul.

20. Bahwa GUGATAN REKONVENSİ dalam perkara ini didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik, dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini Penggugat Rekonvensi memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi. Maka, Penggugat Rekonvensi memohon Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Banding, Kasasi, Peninjauan kembali dan Upaya Hukum lainnya (*Uitvoerbaar Bij Voorad*);

Berdasarkan uraian-uraian diatas, dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

## DALAM KONVENSİ

### Mengenai EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak dan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### Mengenai POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat terima;

*Halaman 29 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*

#### 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

2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM REKONVENSİ:

### PRIMAİR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar KERUGIAN MATERIIL, KERUGIAN IMMATERIIL DAN KERUGIAN JASA ADVOKAT sebesar Rp200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi secara tunai seketika, setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai menjalankan Putusan;
5. Menyatakan bahwa Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Perlawanan, Banding, Kasasi ataupun Upaya Hukum Lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

### SUBSIDAIR:

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aqua et bono*);

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

#### 1. Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Kabur (Eksepsi Obscuur Libel)

*Halaman 30 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



Bahwa dalam gugatan Penggugat menyampaikan pada posita angka 3 serta petitum angka 8 dan 15, Penggugat telah menyampaikan bahwa Tanah Letter C Desa Nomor. 1792 Persil Nomor. 111 Kelas II dengan luas 432 da atas nama Solichan terletak di Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang. Akan tetapi berdasarkan hal ini, Penggugat tidak memahami secara jelas dan cermat karena Penggugat tidak menjelaskan secara gamblang letak objek a quo secara konkret, pada gugatan Penggugat pun tidak memberikan penjelasan berkaitan dengan letak objek, bahkan tidak sedikitpun menjelaskan tetangga batas objek a quo. Sehingga berdasarkan hal ini gugatan kabur karena Penggugat tidak dapat merumuskan gugatan secara tegas dan terang.

## 2. Dalam Pokok Perkara :

Bahwa berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, objek perkara belum terdaftar dan sampai saat ini tidak ada permohonan pendaftaran hak pertama kali dengan alas hak Tanah Letter C Desa Nomor. 1792 Persil Nomor. 111 Kelas II dengan luas 432 da atas nama Solichan terletak di Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat VII mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

## 3. Petitum :

1. Menolak dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa apa yang Turut Tergugat VII kemukakan pada Eksepsi mohon tetap menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara.
3. Bahwa berdasarkan data administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, objek perkara belum terdaftar dan sampai saat ini tidak ada permohonan pendaftaran hak pertama kali dengan alas hak Tanah Letter C Desa Nomor. 1792 Persil Nomor. 111 Kelas II dengan luas 432 da atas

*Halaman 31 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



nama Solichan terletak di Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang..

4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

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

A. DALAM EKSEPSI

A.1. Tentang Gugatan Penggugat Salah Sasaran (*Gemis Aanhoeda Atau Error In Pesona*) :

1. Bahwa Penggugat telah salah menarik Turut Tergugat VIII s/d XV sebagai Pihak, sebagaimana telah diketahui di dalam Gugatan Penggugat menjelaskan adanya perjanjian jual beli secara lisan antara Penggugat dan Tergugat, kemudian telah terjadi pembatalan sepihak dari Pihak Tergugat, dalam hal ini Turut Tergugat VIII s/d XV bukanlah sebagai Pihak yang ikut serta dalam perjanjian jual beli secara lisan dengan Tergugat;

Sebagaimana kita ketahui *Asas Pacta sun Servanda* yang berarti perjanjian itu mengikat pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Oleh sebab itu, menarik Turut Tergugat VIII s/d Turut Tergugat XV sebagai pihak yang bertanggung jawab adalah TIDAK TEPAT. Karena posisi Turut Tergugat VIII s/d XV adalah konsumen yang notabene merupakan KORBAN PENIPUAN dari Penggugat yang TELAH MENJUAL TANAH KAVLING bukan milik Penggugat;

2. Bahwa Penggugat juga telah salah menarik BPN Kabupaten Magelang sebagai Turut Tergugat VI sebagaimana telah diketahui didalam posita gugatan Penggugat sama sekali

*Halaman 32 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



tidak ada menerangkan hubungan hukum BPN Kabupaten Magelang dengan Penggugat dan Tergugat;

Berdasarkan hal hal tersebut diatas, Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat, oleh karenanya demikian wajar dan patut demi Hukum untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke*);

A.2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa dalam Gugatan Penggugat Tertanggal 10 Oktober 2023 Secara Nyata dan Terang benderang menerangkan adanya perjanjian jual beli secara lisan antara Pengugat dan Tergugat, serta adanya pembatalan sepihak secara lisan. Hal ini sangat jelas, peristiwa hukum tersebut bukan suatu Perbuatan Melawan Hukum melainkan Wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat atau pengesahan jual beli secara lisan;

2. Bahwa gugatan Penggugat yang tidak memiliki dasar hukum dalam mengajukan Gugatan PMH, maka sudah selayaknya seharusnya dan semestinya Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*NIET ONVANKELIJK VERKLAARD*);

B. DALAM KONVENSI

1. Bahwa Turut Tergugat IX, menyatakan secara tegas menolak seluruh dalil- dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini ;

2. Bahwa jawaban ini merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi, oleh karena itu apa saja yang tertuang dalam eksepsi diakui kebenarannya dalam jawaban ini ;

3. Bahwa setelah mencermati posita Gugatan Penggugat 1 s/d 14 membuat Turut Tergugat IX sangat terkejut dan kecewa kepada

*Halaman 33 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



Penggugat, hal ini dikarenakan pada saat Turut Tergugat IX membeli tanah kavling, pihak Peggugat menyatakan tanah Kavling sudah ada surat SHM atas nama kepemilikan Peggugat kemudian Peggugat berjanji dalam waktu 12 bulan terbit balik nama sertifikat ke Turut Tergugat IX;

4. Bahwa terkait dengan posita Gugatan Peggugat tentang Turut Tergugat VIII s/d Turut Tergugat XV adalah Sebuah Penyesatan Fakta dan Peristiwa, serta rekayasa yang sengaja dibuat untuk mengkaburkan fakta yang sebenarnya dan bertentangan dengan Fakta Sesungguhnya, sehingga Tergugat Menolak Dengan Tegas Hal Tersebut. Dimana Fakta Sesungguhnya Peggugat telah menjual tanah kavling lebih dari 10 Kavling yang terletak di Pare, Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah;

5. Bahwa Peggugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Turut Tergugat VIII s/d Turut Tergugat XV yang telah menjual tanah milik Tergugat;

6. Bahwa pada tanggal 24 Mei 20 Turut Tergugat IX sudah mengirim somasi ke Peggugat agar mengembalikan uang Turut Tergugat IX, akan tetapi Peggugat mengabaikannya dan terkesan menghindar dan hanya janji manis belaka;

7. Bahwa oleh karena Peggugat tidak memiliki itikad baik, Turut Tergugat IX telah melaporkan Peggugat ke POLDA YOGYAKARTA dengan nomor Laporan LP/B/470/VI/2023/SPKT/POLDA DIY tanggal 19 Juni 2023 dan Alhamdulillah Laporan Turut Tergugat IX diwakili suami yang bernama AQIL HERU SUBEKTI mendapat surat dari POLDA YOGYAKARTA nomor SP2HP/1643/X/2023/Ditreskrimum menyampaikan pemberitahuan yang pada pokoknya proses PENYELIDIKAN ditingkatkan ke PENYIDIKAN dan insyaallah dalam waktu dekat Peggugat ditetapkan sebagai Tersangka;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat dalam hal ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus gugatan Peggugat dalam

*Halaman 34 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



perkara *a quo* dinyatakan ditolak tidak layak diperiksa dan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

C. DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam Konvensi tersebut di atas mohon secara mutatis mutandis (tidak terpisahkan) dijadikan bagian dari Rekonvensi ini;

2. Bahwa untuk selanjutnya Turut Tergugat IX Dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;

3. Bahwa dalam Rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX adalah Pembeli (Konsumen), Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Penjual (Pelaku Usaha) yang memiliki hubungan hukum berdasarkan atas Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) dibawah tangan, yaitu

3.1. PPJB tanah kavling proyek BELONDO ASRI Unit A1 seluas 141 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah.

3.2. PPJB tanah kavling proyek BELONDO ASRI Unit A2 seluas 101 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah.

3.3. PPJB tanah kavling proyek BELONDO ASRI Unit A3 seluas 100 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah.

4. Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2021, Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX telah melakukan pembayaran Booking Kavling di proyek BELONDO ASRI Unit A1 seluas 141 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

*Halaman 35 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



5. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2021, Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX membuat PPJB di bawah tangan dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terkait Tanah kavling di proyek BELONDO ASRI Unit A1 seluas 141 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah, setelah itu Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX melakukan pembayaran Down Payment (DP) sebesar Rp. 83.000.000,- (delapan puluh tiga juta rupiah);

6. Bahwa setelah 1 bulan kemudian Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX berkeinginan lagi untuk membeli tanah kavling di Unit lainnya, sehingga pada tanggal 4 September 2021, Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX bertemu kembali dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melakukan PPJB lagi (di bawah tangan), yaitu:

6.1. PPJB terkait Tanah kavling di proyek BELONDO ASRI Unit A2 seluas 101 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah, setelah itu Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX melakukan pembayaran Down Payment (DP) sebesar Rp. 47.800.000,- (Empat Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);

6.2. PPJB terkait Tanah kavling di proyek BELONDO ASRI Unit A3 seluas 100 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah, setelah itu Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX melakukan pembayaran Down Payment (DP) sebesar Rp. 45.000.000,- (Empat Puluh Lima Juta Rupiah);

7. Bahwa untuk semua unit yang telah dibeli, Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX selalu melakukan pembayaran cicilan tersebut dengan tepat waktu, semua pembayaran tersebut sudah masuk ke rekening Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp. 28.000.000 (Dua Puluh Delapan Juta);

*Halaman 36 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



8. Bahwa sejak bulan Januari 2022, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sangat sulit dihubungi, padahal Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX hanya ingin bertanya terkait informasi tindak lanjut proses Akta Jual-Beli (AJB) saat pembayaran jual-beli tanah kavling tersebut sudah lunas. Oleh karena pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sudah berbulan-bulan sangat sulit dihubungi. Pada tahun 2023 Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX mendatangi lokasi objek jual-beli tanah kavling tersebut, kemudian bertanya-tanya kepada masyarakat sekitar untuk mengetahui objek tanah kavling tersebut, benar atau tidaknya tanah kavling tersebut punya KPTI yang sedang di jual. Namun, pada kenyataan ada salah satu masyarakat sekitar menerangkan bahwa objek tanah kavling tersebut punya Alm. Bapak Solichan.

9. Bahwa untuk memastikan informasi terkait objek tanah kavling yang Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX terima, kemudian Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX mencari tahu alamat rumah Alm. Bapak Solichan. Setelah mendapatkan alamat tersebut, Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat IX datang kerumah tersebut lalu bertemu dengan salah satu Ahli Waris dari Alm. Bapak Solichan yang bernama Mustholih. Saudara Mustholih sebagai Ahli Waris menerangkan bahwa, "*Kami sebagai ahli waris belum pernah menjual tanah warisan yang terletak di Desa Blondo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah sebagaimana terurai dalam Surat Letter C Desa No. 1792, Nomor Persil 111, Kelas Desa II, Luas 432 da, tercatat atas nama Solichan*";

10. Bahwa setelah pernyataan dari Saudara Mustholih, Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX shock karena merasa telah dibohongi oleh pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menjual tanah kavling tersebut.

11. Bahwa oleh karena Tanah Kavling proyek BELONDO ASRI BUKAN MILIK Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, sehingga

*Halaman 37 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



akibat hukum atas perjanjian antara Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX (Pembeli/Konsumen) dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Penjual/Pelaku Usaha) saat membuat / melakukan PPJB Tanah Kavling proyek BELONDO ASRI dianggap BATAL DEMI HUKUM (*null and void*), karena perjanjian tersebut tidak memenuhi SYARAT OBJEKTIF sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Artinya, PERJANJIAN INI DIANGGAP TIDAK PERNAH ADA SEHINGGA TIDAK AKAN MENGIKAT PARA PIHAK;

12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak memiliki itikad baik dalam menjalankan usahanya, sehingga dengan terjadinya penjualan Tanah Kavling proyek BELONDO ASRI yang bukan milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi merupakan PERBUATAN MELANGGAR HUKUM (*Onrechtmatige Daad*). Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sangat jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan;

13. Bahwa rumusan Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatige Daad*) diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, berbunyi:

*“Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”.*

Seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang tertulis semata, akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di Masyarakat pada umumnya, termasuk dalam perkara ini Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah menguasai dan telah melakukan penjualan tanah kavling Proyek

*Halaman 38 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



Belondo Asri yang bukan miliknya, sehingga menimbulkan kerugian pada Ahli Waris Alm. Bapak Solichan dan berdampak pada Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX;

14. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dengan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sangat dirasakan kerugiannya bagi Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX, yaitu berupa kerugian Materiil dan kerugian Imateriil. Apabila diperitungkan kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX adalah sebagai berikut:

14.1. Kerugian Materiil

Kerugian nyata yaitu uang pokok Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX atas pembayaran yang sudah masuk ke Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, sebesar Rp. 208.800.000,- (Dua Ratus Delapan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah), kemudian uang Kompensasi atas tanah kavling yang seharusnya sudah menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX, Sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);

14.2. Kerugian Imateriil

Kerugian Imateriil yang timbul atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ialah Tekanan batin dan selalu memikirkannya membuat Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX jatuh sakit -sakitan. Oleh karena itu, kerugian Imateriil yang Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX minta sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah);

Jadi, seluruh jumlah kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi atas kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX Adalah sebesar Rp. 358.800.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah). Kerugian tersebut harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi secara tunai seketika, setelah putusan ini Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

*Halaman 39 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



15. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan tersebut, maka Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai menjalankan Putusan;

16. Bahwa GUGATAN REKONVENSI dalam perkara ini didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik, dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat IX memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi. Maka, Penggugat Rekonvensi memohon Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Banding, Kasasi, Peninjauan kembali dan Upaya Hukum lainnya (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*);

Berdasarkan uraian-uraian diatas, dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak dan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat terima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM KONVENSI

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

*Halaman 40 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



2. Menyatakan PPJB tanah kavling proyek BELONDO ASRI Unit A1 seluas 141 M<sup>2</sup>, PPJB tanah kavling proyek BELONDO ASRI Unit A2 seluas 101 M<sup>2</sup>, dan PPJB tanah kavling proyek BELONDO ASRI Unit A3 seluas 101 M<sup>2</sup> antara Gugatan Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, BATAL DEMI HUKUM;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar KERUGIAN MATERIIL dan KERUGIAN IMMATERIIL sebesar Rp. 358.800.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah), yang harus dibayarkan secara tunai seketika, setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai menjalankan Putusan;
6. Menyatakan bahwa Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Perlawanan, Banding, Kasasi ataupun Upaya Hukum Lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbar Bij Voorad*);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

**SUBSIDAIR:**

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aqua et bono*);

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

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

*Halaman 41 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

I. DALAM KONVENSI

1. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa di depan persidangan Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing karena tidak pernah ada kesepakatan/perikatan jual beli secara lisan maupun tertulis antara Penggugat dengan Tergugat;

2. Bahwa Penggugat keliru dalam menempatkan ROCHYATI, FIRMAN ABDU GANI, NATHAN ACHMAD HASANI sebagai Turut Tergugat seharusnya ahli waris Almarhum SOLICHAN kedudukannya adalah sebagai Tergugat selain itu Penggugat juga keliru menempatkan FIRMAN ABDUL GANI sebagai Turut Tergugat III & NATHAN ACHMAD HASANI sebagai Turut Tergugat IV dikarenakan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV masih anak dibawah umur yang belum bisa bertindak secara hukum, dimana FIRMAN ABDUL GANI lahir pada tanggal 8 Agustus 2009, umur 14 tahun dan NATHAN ACHMAD HASANI lahir tanggal 19 Juni 2011, umur 12 tahun;

3. Bahwa gugatan kabur karena justru sebenarnya yang menjual tanah objek perkara adalah Penggugat ;

Menimbang, bahwa di depan persidangan Turut Tergugat VII mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat tidak memuat secara jelas dan cermat letak tanah objek perkara secara konkret, pada gugatan Penggugat pun tidak memberikan penjelasan berkaitan dengan letak objek, bahkan tidak sedikitpun menjelaskan tetangga batas objek a quo ;

Menimbang, bahwa di depan persidangan Turut Tergugat IX mengajukan eksepsi sebagai berikut:

*Halaman 42 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



1. Bahwa Penggugat salah menarik Turut Tergugat VIII s/d XV sebagai Pihak karena Turut Tergugat VIII s/d XV adalah konsumen yang notabene merupakan KORBAN PENIPUAN dari Penggugat yang TELAH MENJUAL TANAH KAVLING bukan milik Penggugat ;
2. Bahwa Penggugat salah menarik BPN karena BPN tidak memiliki sangkut paut dengan materi pokok perkara ;
3. Bahwa gugatan kabur karena peristiwa hukum tersebut bukan suatu Perbuatan Melawan Hukum melainkan Wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat atau pengesahan jual beli secara lisan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat, Turut Tergugat VII dan Turut Tergugat IX tersebut Penggugat membalasnya didalam repliek yhang pada intinya menarangkan sebagai berikut :

1. Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah antara penjual dan pembeli tanah objek terperkara ;
2. Bahwa karena TERGUGAT bukan satu-satunya pemilik/ahli waris atas harta peninggalan tersebut maka untuk melakukan transaksi jual beli dan demi lengkapnya para pihak dalam gugatan *aquo* harus menarik ROCHIYATI (TURUT TERGUGAT I), FIRMAN ABDUL GHANI (TURUT TERGUGAT III) dan NATHAN ACHMAD HASANI (TURUT TERGUGAT IV) yang juga sebagai pemegang hak waris obyek jual beli sedangkan RAHAYU SUPRIYATI (TURUT TERGUGAT II) ditarik dalam perkara *aquo* karena sebagai penerima keseluruhan pembayaran DP PENGGUGAT ;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT VIII s.d TURUT TERGUGAT XV adalah para konsumen/pembeli tanah kavling pada obyek tanah (obyek perkara) dan telah melakukan PPJB dengan Sdr. KOKO FEBRIANTO dan ANDI WEGIG sehingga PARA TERGUGAT jelas memiliki hubungan hukum dengan perkara *aquo* sedangkan ditariknya semua konsumen dalam gugatan *aquo* adalah sebagai bentuk tanggungjawab dan upaya PENGGUGAT dalam memperjuangkan hak para konsumen (TURUT TERGUGAT VIII s.d TURUT TERGUGAT XV) yang tertunda memperoleh

*Halaman 43 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



haknya karena lahan tanah kavling yang sejak awal pembayaran DP telah diinformasikan oleh TERGUGAT bisa dikeringkan ternyata tidak bisa dilakukan proses pengeringan karena LSD, semua konsumen yang telah melakukan pembelian kavling tanah harus ditarik dalam perkara *aquo* agar apabila nanti tanah tersebut bisa dilanjutkan transaksinya seluruh konsumen bisa memperoleh hak nya secara proporsional sesuai dengan rencana dan gambar siteplan yang telah diperjanjikan sedangkan alasan ditariknya BPN dalam perkara *aquo* sudah sangat tepat, yaitu agar BPN mengetahui tentang adanya persoalan/sengketa pada obyek tanah tersebut, sehingga bisa dengan cepat mengambil langkah-langkah strategis dan antisipasi untuk segera melakukan blokir agar obyek tanah tersebut tidak dijual/dialihkan oleh TERGUGAT kepada pihak lain sebelum perkara ini terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap ;

4. Bahwa perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT bukan pada hanya pengingkaran dalam perjanjian lesan tetapi lebih pada sejak awal mencoba mengaburkan fakta, tidak berterus terang dan mencoba menyembunyikan status LSD pada tanah yang dijual kepada PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dalil-dalil eksepsi Tergugat, Turut Tergugat VII dan Turut Tergugat IX, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke-1 dan ke-3 Tergugat Majelis Hakim memandang untuk mengetahui ada tidaknya kesepakatan/perikatan jual beli secara lisan maupun tertulis antara Penggugat dengan Tergugat, dan ada tidaknya Penggugat menjual tanah objek perkara haruslah dibuktikan terlebih dahulu dimuka persidangan, dan hal itu telah masuk ke dalam materi pokok perkara dan bukan lagi merupakan materi eksepsi sehingga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke-2 Tergugat Majelis Hakim berpendapt, salah satu hak yang paling mendasar dari suatu negara

*Halaman 44 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



demokrasi adalah hak untuk mempertahankan atau menuntut haknya dimuka Pengadilan sebagaimana didalam pasal 17 Undang-undang Nomor. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang berbunyi *"Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang obyektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar"* dan derivat dari ketentuan ini adalah Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang isinya adalah *"hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapasiapa yang akan digugatnya"*. Sedangkan memiliki hubungan logis secara hukum atau tidak subjek hukum yang ditariknya tersebut adalah merupakan kewenangan Majelis Hakim dalam menilainya. Sehingga eksepsi ke-2 tersebut tidak beralasan hukum dan patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat VII Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam posita ke-3 Penggugat telah mendalilkan lokasi dan ukuran tanah tersebut berada di Pare, Desa Blondo, Kec. Mungkid, Kab. Magelang, Prop. Jawa Tengah sebagaimana terurai dalam surat Leter C Desa No. 1792, Nomor Persil 111, Kelas Desa II, Luas 432 da, Tercatat atasnama SOLICHAN disamping itu sejak awal yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan Penggugat adalah bukan berkenaan sengketa lahan atau pendudukan sepihak (*unilateral*) atas tanah objek perkara melainkan berkenaan dengan pembatalah secara sepihak membatalkan jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dan Tergugat (vide posita ke-22), sehingga menurut Majelis Hakim tidak ada urgensi untuk menentukan batas-batas tanah objek perkara tersebut secara kaku. Sehingga eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan patutlah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke-1 dan ke-2 Turut Tergugat IX Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang isinya adalah

*Halaman 45 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



*“hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapasiapa yang akan digugatnya”*. Penggugat memang diberikan hak untuk menggugat siapa saja yang dianggapnya memiliki benturan kepentingan dengan hak-hak keperdataannya dimuka pengadilan, sehingga siapa pun tidak berhak untuk mengeliminir hak tersebut namun untuk menilai apakah terdapat hubungan logis secara hukum atau tidak antara subjek hukum yang ditariknya tersebut adalah merupakan kewenangan Majelis Hakim dalam menilainya. Sehingga eksepsi ke-1 dan ke-2 tersebut tidak beralasan hukum dan patutlah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke-3 Turut Tergugat IX Majelis Hakim berpendapat bahwa. Di dalam petitum ke-9 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk *“Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena membatalkan dan tidak melanjutkan proses jual beli dengan PENGGUGAT”* sedangkan di dala petitum ke-3 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk *“Menyatakan sah dan mengikat kesepakatan harga Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah sebesar Rp. 1.400.603.548,- ,(satu miliar empat ratus juta enam ratus tiga ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah)”*. Kemudian di dalam posita ke-9 Penggugat mendalilkan *“Bahwa setelah ada kesepakatan lesan sebagaimana tersebut di atas kemudian TERGUGAT meminta agar PENGGUGAT segera melakukan pembayaran awal kepada TERGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dan atas permintaan TERGUGAT pembayarannya di transfer ke rekening istri TERGUGAT yang Bernama SRI WAHYUNINGSIH (TURUT TERGUGAT V)”* sedangkan di dalam posita ke-21 Penggugat mendalilkan *“...TERGUGAT telah malakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT, Maka TERGUGAT harus mengganti kerugian tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)...”* dengan demikian Majelis Hakim menilai terdapat adanya inkonsistensi antara Posita gugatan dengan Petitum gugatan apakah perbuatan Tergugat tersebut termasuk perbuatan melawan hukum (*onrecht maatigdaad*) atau perbuatan Tergugat tersebut merupakan cidera janji (*wanprestasi*) ? ;

*Halaman 46 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



Menimbang, bahwa di dalam pendekatan normatif itu sendiri antara perbuatan melawan hukum dan cidera janji di atur di dalam ketentuan yang berbeda, cidera janji itu sendiri di atur di dalam pasal 1243 KUHPer sedangkan perbuatan melawan hukum itu sendiri diatur di dalam pasal 1365 KUHPer, selain itu dalam doktrin hukum perdata yang dimaksud dengan *cidera janji* itu sendiri antara lain :

- Tidak melakukan perbuatan sebagaimana yang diperjanjikan ;
- Melakukan perbuatan sebagaimana yang diperjanjikan akan tetapi terlambat ;
- Melakukan perbuatan yang dilarang sebagaimana yang diperjanjikan ;

Menimbang, bahwa sedangkan *perbuatan melawan hukum* itu sendiri adalah perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

- Adanya perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, hak orang lain, kesusilaan maupun kehati-hatian ;
- Adanya kesalahan ;
- Adanya kerugian atas perbuatan tersebut ;
- Adanya hubungan kausal (sebab-akibat) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian tampaklah perbedaan antara apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri dengan perbuatan cidera janji baik dari dasar hukumnya maupun dari rumusan unsur-unsurnya itu sendiri;

Menimbang, bahwa sedangkan dalam pendekatan pragmatif yaitu di dalam praktik peradilannya sendiri, penggabungan antara cidera janji dan perbuatan melawan hukum menciptakan kebingungan bagi pihak Tergugat dalam membuat jawaban dan telah melanggar tertib beracara dalam peradilan sehingga gugatan tersebut menjadi kabur atau *obscur libel*;

*Halaman 47 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



Menimbang, bahwa sedangkan sikap Mahkamah Agung sendiri sebagaimana tercermin di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor. 1875 K/Pdt/1984 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor. 879 K/Pdt/1997 yang pada pokoknya menerangkan bahwa “Penggabungan perbuatan melawan hukum dan cidera janji dalam suatu gugatan telah melanggar tertib beracara dan karena keduanya harus diselesaikan secara tersendiri”, berdasarkan rangkaian pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat, Penggugat telah mencampur adukkan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Cidera janji karena antara Perbuatan Melawan Hukum dengan cidera janji dalam pembuktian dipersidangan adalah berbeda sehingga dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim bahwa eksepsi ke-3 Tergugat IX tersebut adalah beralasan hukum dan patutlah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi ke-3 Tergugat IX tersebut dikabulkan maka substansi materi pokok perkara tidak dapat dilanjutkan;

2. Dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena substansi materi pokok perkara tidak dapat dilanjutkan maka daripada itu gugatan Penggugat patut dan beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkveerklar*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka terhadap pokok perkara dalam perkara a quo tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut;

II. DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 Rv dan pasal 121ayat (1) HIR pada prinsipnya secara umum gugatan bersifat individual namun berdasarkan pasal 132 a HIR terdapat pelenturan untuk dapat dilakukannya penggabungan gugatan selama terdapat hubungan atau keterkaitan rasional (*innerlijke samenhangen*) artinya dari hubungan atau keterkaitan rasional ini adalah keterkaitan secara silogisme (*logic*) dan keterkaitan secara empirisme (*experience*) sehingga membentuk suatu hubungan atau keterkaitan secara

*Halaman 48 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



rasional. Oleh karena antara gugatan konvensi dan rekonvensi ini harus memiliki keterkaitan rasional, maka dengan sendirinya gugatan rekonvensi ini bersifat assesoir atau pelengkap terhadap gugatan pokoknya. Tujuan penggabungan gugatan seperti ini adalah untuk mensimplifikasikan gugatan, menghemat biaya, waktu dan tenaga serta meminimalisir terjadinya pertentangan antara putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas telah dinyatakan bawah gugatan tidak dapat diterima maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 1527 K/Sip/1976 yang berbunyi *"Antara gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi adalah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian, materi pokok gugatan konvensi belum dapat diperiksa dan diputus, oleh karena itu, semestinya gugatan rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus"*. Berdasarkan pertimbangan itu dapat disimpulkan bahwa kalau gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi secara assesoir patutlah juga untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

### III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka berdasarkan pasal 182 HIR Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya seperti amar dibawah ini ;

Memperhatikan pasal 1243 KUHPer, pasal 1365 KUHPer, 1 Rv, 121 HIR, pasal 17 Undang-undang Nomor. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Man usia, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor. 1875 K/Pdt/1984, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor. 879 K/Pdt/1997 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 1527 K/Sip/1976 serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

#### DALAM KONVENSI

*Halaman 49 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat IX;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijckveerklar*);

**DALAM REKONVENSIS**

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijckveerklar*)

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya sebesar Rp939.000 (Sembilan ratus tiga puluh Sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid, pada hari Kamis, tanggal 30 Mei 2024 oleh kami, Asri, S.H, sebagai Hakim Ketua, Aldarada Putra, S.H. dan Alfian Wahyu Pratama, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd tanggal 9 November 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 5 Juni 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Mulyoto, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Mungkid kepada kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, turut Tergugat VI, turut Tergugat VII, turut Tergugat VII, turut Tergugat VIII, turut Tergugat XI, turut Tergugat XII, turut Tergugat XIII, turut Tergugat XIV, turut Tergugat XV pada hari dan tanggal itu juga, tanpa dikirimkan secara elektronik kepada turut Tergugat I, turut Tergugat II, turut Tergugat III, turut Tergugat IV, turut Tergugat V dan turut Tergugat VI;

*Halaman 50 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Aldarada Putra, S.H.

Asri, S.H.

Alfian Wahyu Pratama, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Mulyoto, S.H.

## Perincian Biaya :

1.....	Pendaftaran	Rp30.000
2.....	ATK	Rp75.000
3.....	Biaya Panggilan	Rp654.000
4.....	PNBP	Rp160.000
5.....	Meterai	Rp10.000
6.....	Redaksi	Rp10.000
<u>Jumlah</u> .....		<u>Rp939.000 (Sembilan ratus tiga puluh Sembilan ribu rupiah).</u>

Halaman 51 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 55/Pdt.G/2023/PN Mkd