



PUTUSAN

Nomor 66 /Pdt.G/2023/PN Pti

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pati yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan 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, untuk selanjutnya disebut sebagai **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

Halaman 1 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



Jalan Srikaya Raya No. 03 Rt.07 Rw.04
Perumnas Winong, Desa Winong, Kecamatan
Pati, Kabupaten Pati, berdasarkan surat kuasa
khusus tanggal 26 September 2023, untuk selanj
utnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 07 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 12 September 2023 dengan Nomor Register 66/Pdt.G/2023/PN Pti, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat mempunyai obyek tanah atas nama Tergugat dengan Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, dan Nomor 00632 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati;
2. Bahwa pada tanggal 19 Juni 2021 rumah tanah yang di miliki oleh Tergugat dengan No SHM 00630, SHM Nomor 00631, dan SHM Nomor 00632 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati dijual kepada Penggugat melalui perantara saudara Kibi yang beralamat di Desa Alasdowo Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, dan saudara Siswanto yang beralamat di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati dengan harga Rp. 450.000.000, (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan keseluruhan obyek rumah tanah milik Tergugat Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, dan Nomor 00632 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, dengan DP tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah) dengan perjanjian pembayaran pelunasan obyek tanah tersebut di atas setelah tanah sudah laku terjual semuanya semua;

Halaman 2 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



3. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2021 antara Penggugat dan Tergugat menghadap di Notaris Binsar, SH yang beralamat di Desa Kajar Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati untuk melakukan perikatan jual beli obyek tanah dengan Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, dan Nomor 00632 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati;

4. Bahwa sehubungan rumah tanah masih atas nama Tergugat, Tergugat meminta harga Rp. 450.000.000, (empat ratus lima puluh juta rupiah), dan Penggugat sepakat kemudian Tergugat di kasih tanda jadi jual beli rumah tanah sejumlah Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah), dengan di hadiri saksi saudara Siswanto yang beralamat di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, dengan perjanjian perikatan kalau rumah tanah sudah laku terjual Penggugat akan melunasi kepada Tergugat dan pembayarnya juga melalui Notaris Binsar, SH beralamat di Desa Kajar Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati;

5. Bahwa obyek rumah tanah yang di jual belikan kepada Penggugat dengan Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, dan Nomor 00632 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, sertifikat masih proses di kantor BPN Kabupaten Pati Atas Nama Tergugat untuk di pecah menjadi 5 (lima) bagian melalui Notaris Binsar, SH beralamat di Desa Kajar Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati, dan sebelum terbit sertifikat kebetulan melalui perantara saudara Kibi yang beralamat di Desa Alasdowo Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, dan dengan pembeli Rukamto yang beralamat di Desa Kinanti Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, membeli No 5 dengan harga Rp. 55.000.000, (lima puluh juta rupiah), kemudian Penggugat mendapat DP tanda jadi sebesar Rp. 3.000.000, (tiga juta rupiah);

6. Bahwa pada waktu Tergugat membutuhkan uang yang akan di gunakan untuk keperluan yang sangat mendesak Tergugat meminta uang kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah),

Halaman 3 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



berhubung pada waktu itu Penggugat belum ada uang untuk membayar Tergugat, Penggugat mendatangkan saudara Kibi yang beralamat di Desa Alasdowo Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, dan pembeli saudara Rukamto yang beralamat di Desa Kinanti Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, kemudian meminta uang sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah), kemudian uang tersebut di serahkan kepada Tergugat sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah), dengan di saksi saudara kibi, saudara Rukamto, dan saudara Jojok;

7. Bahwa selang 1 (satu) minggu Penggugat di telpon oleh saudara Yasdi yang beralamat di Desa Kinanti Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, akan membeli tanah kapling yang No 4, dan sudah sepakat di beli dengan harga Rp. 60. 000.000, (enam puluh juta rupiah), dengan perjanjian secara lunas akan tetapi pembayaanya di hadapan notaris, meskipun sertifikat belum jadi pemecahannya yang masih atas nama Tergugat namun saudara Binsar, SH, selaku Notaris mengatakan jual beli sudah dilaksanakan, kemudian saudara Rukamto dan Supriyanto menghadap ke notaris untuk melakukan transaksi jual beli tanah dan uang pembayarannya saudara Rukato dan Saudara Yaasdi di berikan kepada Penggugat kemudian di serahkan kepada Tergugat sejumlah Rp. 100.000.000, (seratus juta rupiah), dan biaya balik nama Penggugat yang menanggung sebagaimana kwitansi terlampir;

8. Bahwa setelah pemecahan sertifikat sudah terbit dan sudah jadi menjadi 5 (lima) bagian bahwa Tergugat tidak memperhatikan kalau tanah tersebut sudah ada perikatan jual beli dengan Penggugat pada tanggal 19 Juni 2021, sehingga Penggugat di tekan harus melunasi atas kekurangan pembayarannya dengan sejumlah Rp. 330.000.000, (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), pada waktu perjanjian pembayarannya di hadapan Notaris Binsar, SH, rumah tanah sudah laku sedangkan tanah 3 (tiga) kapling belum laku, dan saudara Yoyok Supriyanto anaknya Tergugat sering kerumah Pengggugat minta tambahan uang berhubung anak Tergugat dalam pengakuanya rumah tanah itu pernah di tempati

Halaman 4 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



beberapa tahun dan sudah menjadi bagianya maka saya di beri uang melalui transfer BRI:

9. Bahwa Penggugat di anggap tidak sanggup untuk membayar atas kekurangan jual beli tanah tersebut dengan Tergugat, akan tetapi Tergugat sudah mengambil keputusan bahwa obyek tanah dengan Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, dan Nomor 00632 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, di jual lagi dengan orang lain dan tidak menyelesaikan perikatan jual beli dengan tergugat terlebih dahulu, atas perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melanggar hukum, berdasarkan pasal 1645 KUHPdata tidak dapat di kembalikan yakni berbunyi jika pembelian di lakukan dengan membayar uang panjar maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan uang panjarnya pasal, pasal 1458 KUHPdata jual beli telah dianggap terjadi antara orang itu mempunyai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun barang tersebut belum di serahkan dan harganya belum di bayar;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada ketua Pengadilan negeri Pati berkenan memanggil para pihak untuk memeriksa mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMER:

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

Halaman 5 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



SUBSIDER;

Atau apabila Pengadilan Negeri Pati berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Erni Priliawati, S.H., S.E., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pati sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Oktober 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya dilakukan perbaikan gugatan sebagaimana perbaikan gugatan tanggal yang pada pokoknya sebagai berikut:

Point.1 semula berbunyi :

Bahwa Tergugat mempunyai obyek tanah atas nama Tergugat dengan Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, dan Nomor 00632 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati;

Point.1 menjadi :

Bahwa Tergugat mempunyai obyek tanah atas nama Tergugat dengan Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, Nomor 00632, Nomor 00633, dan Nomor 00634 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati;

Halaman 6 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



Point.2 semula berbunyi :

Bahwa pada tanggal 19 Juni 2021 rumah tanah yang di miliki oleh Tergugat dengan No SHM 00630, SHM Nomor 00631, dan SHM Nomor 00632 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati dijual kepada Penggugat melalui perantara saudara Kibi yang beralamat di Desa Alasdowo Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, dan saudara Siswanto yang beralamat di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati dengan harga Rp. 450.000.000, (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan keseluruhan obyek rumah tanah milik Tergugat Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, dan Nomor 00632 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, dengan DP tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah) dengan perjanjian pembayaran pelunasan obyek tanah tersebut di atas setelah tanah sudah laku terjual semuanya semua;

Point. 2 menjadi :

Bahwa pada tanggal 19 Juni 2021 rumah tanah yang di miliki oleh Tergugat dengan Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, Nomor 00632, Nomor 00633, dan Nomor 00634 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati dijual kepada Penggugat melalui perantara saudara Kibi yang beralamat di Desa Alasdowo Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, dan saudara Siswanto yang beralamat di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati dengan harga Rp. 450.000.000, (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan keseluruhan obyek rumah tanah milik Tergugat Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, Nomor 00632, Nomor 00633, dan Nomor 00634 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, dengan DP tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah) dengan perjanjian pembayaran pelunasan obyek tanah tersebut di atas setelah tanah sudah laku terjual semuanya semua;

Point.3 semula berbunyi :

Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2021 antara Penggugat dan Tergugat menghadap di Notaris Binsar, SH yang beralamat di Desa Kajar Kecamatan

Halaman 7 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Trangkil Kabupaten Pati untuk melakukan perikatan jual beli obyek tanah dengan Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, dan Nomor 00632 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati;

Point. 3 menjadi :

Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2021 antara Penggugat dan Tergugat menghadap di Notaris Binsar, SH yang beralamat di Desa Kajar Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati untuk melakukan perikatan jual beli obyek tanah dengan Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, Nomor 00632, Nomor 00633, dan Nomor 00634 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati;

Point. 5 semula berbunyi :

Bahwa obyek rumah tanah yang di jual belikan kepada Penggugat dengan Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, dan Nomor 00632 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, sertifikat masih proses di kantor BPN Kabupaten Pati Atas Nama Tergugat untuk di pecah menjadi 5 (lima) bagian melalui Notaris Binsar, SH beralamat di Desa Kajar Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati, dan sebelum terbit sertifikat kebetulan melalui perantara saudara Kibi yang beralamat di Desa Alasdowo Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, dan dengan pembeli Rukamto yang beralamat di Desa Kinanti Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, membeli No 5 dengan harga Rp. 55.000.000, (lima puluh juta rupiah), kemudian Penggugat mendapat DP tanda jadi sebesar Rp. 3.000.000, (tiga juta rupiah);

Point. 5 menjadi :

Bahwa obyek rumah tanah yang di jual belikan kepada Penggugat dengan Tergugat Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, Nomor 00632, Nomor 00633, dan Nomor 00634 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, sertifikat masih proses di kantor BPN Kabupaten Pati Atas Nama Tergugat untuk di pecah menjadi 5 (lima) bagian melalui Notaris Binsar, SH beralamat di Desa Kajar Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati, dan sebelum terbit sertifikat kebetulan melalui perantara

Halaman 8 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti

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

saudara Kibi yang beralamat di Desa Alasdowo Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, dan dengan pembeli Rukamto yang beralamat di Desa Kinanti Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, membeli No 5 dengan harga Rp. 55.000.000, (lima puluh juta rupiah), kemudian Penggugat mendapat DP tanda jadi sebesar Rp. 3.000.000, (tiga juta rupiah);

Point. 9 semula berbunyi :

Bahwa Penggugat di anggap tidak sanggup untuk membayar atas kekurangan jual beli tanah tersebut dengan Tergugat, akan tetapi Tergugat sudah mengambil keputusan bahwa obyek tanah dengan Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, dan Nomor 00632 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, di jual lagi dengan orang lain dan tidak menyelesaikan perikatan jual beli dengan tergugat terlebih dahulu, atas perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melanggar hukum, berdasarkan pasal 1645 KUHPerdara tidak dapat di kembalikan yakni berbunyi jika pembelian di lakukan dengan membayar uang panjar maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan uang panjarnya pasal, pasal 1458 KUHPerdara jual beli telah dianggap terjadi antara orang itu mempunyai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun barang tersebut belum di serahkan dan harganya belum di bayar;

Point. 9 menjadi :

Bahwa Penggugat di anggap tidak sanggup untuk membayar atas kekurangan jual beli tanah tersebut dengan Tergugat, akan tetapi Tergugat sudah mengambil keputusan bahwa obyek tanah dengan Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, Nomor 00632, Nomor 00633, dan Nomor 00634 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, di jual lagi dengan orang lain dan tidak menyelesaikan perikatan jual beli dengan tergugat terlebih dahulu, atas perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melanggar hukum, berdasarkan pasal 1645 KUHPerdara tidak dapat di kembalikan yakni berbunyi jika pembelian di lakukan dengan membayar uang panjar maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan uang panjarnya pasal, pasal 1458 KUHPerdara jual beli telah dianggap terjadi antara orang itu mempunyai kesepakatan tentang barang

Halaman 9 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti

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)



tersebut beserta harganya meskipun barang tersebut belum di serahkan dan harganya belum di bayar;

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Gugatan Penggugat secara hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena dalam gugatannya error in persona yakni tidak jelas siapa yang sesungguhnya digugat oleh Penggugat. Dalam gugatan Penggugat, tertulis nama Tergugat adalah Ngatmi. Adapun umurnya adalah 70 tahun dan beralamat di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001, Kecamatan Dukuhseti, Kabupaten Pati. Sedangkan identitas Tergugat sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk dan dokumen lain yang dimilikinya, nama lengkapnya adalah NGATMI, sedangkan tanggal lahirnya tertanggal 29 April 1956 dalam hal ini jika dihitung secara tepat, umur dari Ngatmi ialah 67 tahun. Adapun Alamat Tergugat (Ngatmi) sesuai KTP dan dokumen lainnya yang dimilikinya ialah Desa Kenanti RT. 009 RW. 001, Kecamatan Dukuhseti, Kabupaten Pati. Tergugat tidak paham siapa Ngatmi yang bertempat tinggal di RT. 005, RW 01
2. Bahwa Gugatan Penggugat secara hukum pula, harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena mengandung cacat plurium litis consortium. Dalam gugatan Penggugat, pihak ditarik sebagai Tergugat hanyalah Tergugat sendiri, sementara tanah yang dipersoalkan oleh Penggugat telah dibalik nama menjadi tiga orang. Jika Penggugat berdalil bahwa tanah yang dibeli adalah SHM Nomor 630 (dibeli oleh Siti), SHM Nomor 631 (atas nama Tergugat) dan SHM 632 (sudah dibeli Supar) yang kesemuanya terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001, maka seharusnya nama pihak yang tertulis dan di atas namakan ketiga sertifikat itu harus ditarik sebagai pihak tergugat dalam perkara ini. Lagi pula, jika Penggugat mempersoalkan SHM 0631 atas nama Tergugat (Ngatmi), maka secara hukum pula harus menarik anak anaknya Ngatmi sebagai pihak, karena mereka pula menjadi ahli waris dari tanah dimaksud.

Halaman 10 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



3. Bahwa gugatan Penggugat obscur libel, sebab gugatan Penggugat tidak jelas objeknya apa dan tidak pernah dipertegas dalam gugatannya yang mana yang menjadi objek dari gugatannya. Bahkan hanya menyebutkan nomor sertifikat tetapi tidak menyebutkan sertifikat dimaksud atas nama siapa

4. Bahwa petitum gugatan Penggugat sebagaimana tertulis pada angka 2, juga kabur. Apa yang dimaksud oleh frasa Penggugat meminta supaya dikembalikan sesuai dengan perikatan jual beli yang pertama pada Binsar tanggal 19 Juni 2021....? Bahkan dalam petitumnya, tiba tiba saja meminta ganti kerugian materiil Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tanpa merinci apa saja kerugian materiil tersebut

5. Bahwa gugatan Penggugat obscur liabel, sebab antara dalil dalil Posita dengan uraian yang terdapat di dalam petitum gugatannya tidak sinkron.

Berdasarkan uraian dan penjelasan di atas jelas dan terang bahwa eksepsi Tergugat adalah sangat berdasar dan oleh karenanya sah secara hukum apabila gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali dalam jawaban ini ada pengakuan yang secara jelas, tegas dan nyata dari Tergugat;

2. Bahwa perubahan gugatan yang disampaikan oleh Penggugat sebelum gugatannya dibacakan, secara hukum harus ditolak karena perubahan yang dilakukan sudah menyangkut perubahan substansi yang mengakibatkan kerugian bagi Tergugat. Perubahan yang diajukan oleh Tergugat yakni semula mempersoalkan tiga (3) bidang sertifikat, menjadi dalil lima (5) sertifikat, hal ini sudah tidak diperbolehkan secara hukum dan karena itu Tergugat menyatakan keberatan dan menolaknya. Sehingga uraian selanjutnya yang ditanggapi dalam jawaban ini adalah sebagaimana uraian gugatan yang semula yang dinyatakan sah secara hukum;

3. Bahwa dalil dalil Penggugat yang diuraikan pada poin 1-9, secara

Halaman 11 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



tegas Tergugat menyatakan salah dan penuh dengan rekayasa dan khayalan. 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.

4. Bahwa oleh karena rencana jual beli sebagaimana telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, tidak pernah terjadi dan hanya 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 Penggugat pada poin 9 (Sembilan) yakni menyangkut ketentuan Pasal 1645 dan 1458 KUH Perdata, sudah tidak relevan dalam konteks perkara ini;

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

- a. 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;
- b. Bahwa sebelum adanya kesepakatan rencana jual beli antara Penggugat dan Tergugat, tanah tersebut telah ditawarkan oleh

Halaman 12 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



Tergugat kepada pihak lain, sehingga lingkungan setempat dan orang umum bahwa tanah tersebut akan dijual dengan model kaplingan;

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

d. 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;

e. Bahwa pada saat pertemuan sebagaimana dimaksud pada huruf (d) di atas, Tergugat dan Penggugat, jika Penggugat mendapatkan pembeli lainnya maka Penggugat mendapatkan fee sebagai perantara yakni 2 persen dari total harga yang diterima oleh Tergugat;

f. Bahwa setelah berjalannya waktu, tetangga dekat Tergugat yakni Yasdi dan Kamto menemui Tergugat untuk menyampaikan keinginannya membeli Sebagian dari tanah tersebut, yang akhirnya

Halaman 13 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



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) dan tanah SHM Nomor 634 Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta);

g. 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 langsung ketemu sendiri 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;

h. 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 dengan Kamto tidak dengan Penggugat tetapi langsung dengan Tergugat;

i. 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;

j. Bahwa saat terjadi jual beli di depan notaris Binsar Saragih S.H., M.Kn, uang pembelian tanah tersebut diserahkan kepada anaknya 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

Halaman 14 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



notaris bernama Hesti Oktaviani;

k. Bahwa setelah terjadi jual beli dan akhirnya terbitlah sertifikat atas nama keduanya;

l. Bahwa selanjutnya tanah sisa yang 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 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-marahan 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;

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

n. Bahwa atas dalil dan cerita itu, Tergugat merasa ketawa dan Tergugat hanya menjawab kepada Penggugat, bahwa 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;

Halaman 15 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



o. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, jelas dan sangat terang, kalau dalil-dalil yang dibangun oleh Penggugat dalam gugatannya hanyalah sekedar khayalan belaka bahkan tindakan Penggugat ini, cenderung bersifat memaras. Bahkan sebagian uang hasil pembelian dari Yasdi dan Kamto masih dibawanya tanpa kejelasan.

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan di atas, mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang Mulia berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dali Tergugat, untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 09 November 2023 dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat menyampaikan dupliknya tertanggal 16 November 2023 sebagai mana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK 3318160107650011 atas nama SUWIGNYO, alamat Dukuh Galombo, RT. 023 RW. 006 Desa Tanjungrejo, Kec. Margoyoso, Kabupaten Pati, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Tanda Terima Pembayaran, No. 001/VI/2021 dari Bpk. WIKNYO Trangkil, Pati sebagai Tanda Jadi Pembelian Tanah sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanggal 19 Juni 2021,

Halaman 16 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



diberi tanda P-2;

3. Foto copy kwitansi untuk biaya balik nama diluar pajak sertifikat SHM. 00272 yang terletak di Desa Kenanti, Kec. Dkuhseti, Kab. Pati dari Bapak WIKNYO sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), tanggal 21 Agustus 2021, diberi tanda P-3;

4. Foto copy print out setoran uang ke Bank BRI No. Rek. 595801014756538 atas nama YOYOK SUPRIYANTO sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tanggal 30 September 2021, diberi tanda P-4;

5. Foto copy bukti setoran uang ke Bank BRI No. Rek. 595801014756538 atas nama YOYOK SUPRIYANTO sejumlah Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 01 September 2021, diberi tanda P-5;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi SUMARNO:

- Bahwa saksi merupakan teman Penggugat dan sudah mengenal Penggugat kurang lebih 10 tahun;
- Bahwa saksi mengetahui terkait permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui tanah milik Tergugat dijual kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui adanya patok-patok atau kapling-kapling yang menunjukkan batas-batas tanah milik Tergugat pada saat diadakannya selamatan;
- Bahwa saksi mendengar dari Pak Kibi jika ada seseorang yang ingin membeli tanah tersebut, kemudian Pak Kibi menemui Penggugat sendiri untuk membicarakan tanah tersebut dan selebihnya saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut jadi dibeli atau tidak;

2. Saksi SISWANTO:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat sebagai teman dan Tergugat

Halaman 17 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



sebagai tetangganya;

- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui tanah milik Tergugat dijual kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat dimana harga tanah milik Tergugat yang dijual kepada Penggugat adalah Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang sudah dibeli Penggugat tersebut kemudian dibagi menjadi 5 (lima) kaplingan;
- Bahwa saksi menerangkan awalnya Tergugat berniat menjual tanahnya melalui anak Tergugat bernama Pak Yoyok yang kemudian mendatangi saksi untuk menawarkan tanah tersebut. Saksi lalu menghubungi Penggugat yang mana Penggugat setuju untuk membeli tanah tersebut dengan harga Rp 450.000.000,- dan diberi uang muka Rp 5.000.000,- ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut kemudian dijual 2 (dua) kapling oleh Penggugat kepada Rukamto dan Yasdi dimana uang pembayarannya diberikan Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah 3 (tiga) tanah kapling sisanya sudah terjual atau belum;
- Bahwa saksi mengetahui jika 2 (dua) kapling tanah tersebut sudah dijual oleh Penggugat kepada Rukamto dan Yasdi adalah dari Tergugat, Rukamto dan Yasdi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat baru akan melunasi harga tanah milik Tergugat tersebut jika Penggugat sudah berhasil menjual seluruh tanah kapling;
- Bahwa sepengetahuan saksi karena Tergugat membutuhkan uang maka Tergugat langsung menjual sendiri tanah tersebut;
- Bahwa saksi dijanjikan secara lisan oleh Pak Yoyok (anak Tergugat) akan diberikan fee sebesar 5% jika berhasil menjualkan tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat belum membayarkan

Halaman 18 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



sejumlah Rp 450.000.000,- kepada Tergugat namun hanya memberikan uang muka Rp 5.000.000,-;

➤Bahwa yang membuat kapling menjadi 5 bagian di tanah tersebut adalah Tergugat;

➤Bahwa batas-batas tanah milik Tergugat yang diketahui oleh saksi adalah sebagai berikut:

- Sebelah timur : tanah milik Madekun
- Sebelah barat : Jalan desa
- Sebelah utara : tanah milik Karnawi
- Sebelah selatan : tanah milik Kuat Budiyo

➤Bahwa saksi membenarkan jika Penggugat berjanji sebagaimana tertulis dalam bukti P-2, yang merupakan Tanda Terima Pembayaran tanggal 19 Juni 2021, yang menerangkan penyerahan uang muka Rp 5.000.000,- sehingga kekurangan pembayaran tanah milik Tergugat adalah Rp 445.000.000,-. Penggugat menuliskan dalam bukti P-2 bahwa jika pembayaran tidak sesuai dengan waktu yang sudah disepakati, transaksi batal dan tanda jadi/DP hangus. Adapun kesepakatan pembayaran yang dimaksudkan adalah berupa pembayaran uang muka atau DP selanjutnya pada 19 Juli 2021 sebesar Rp 200.000.000,- dan pelunasan pada tanggal 18 Agustus 2021 sebesar Rp 245.000.000,-;

➤Bahwa pada saat penyerahan bukti P-2 tersebut disaksikan oleh Penggugat, Tergugat dan Saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Print Out Tanda Terima Pembayaran, No. 001/VI/2021 dari Bpk. WIKNYO Trangkil, Pati sebagai Tanda Jadi Pembelian Tanah sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanggal 19 Juni 2021, bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, diberi tanda T-1;
2. Foto Copy Sertipikat Hak milik No.00631 Desa Kenanti, Kecamatan Dukuhseti, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah atas nama NGATMI, luas 131 m2, diberi tanda T-2;

Halaman 19 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi YASDI:

- Bahwa saksi mengenal Tergugat sebagai tetangganya;
- Bahwa sebelum membeli tanah kaplingan Tergugat, saksi sempat bertemu dengan Penggugat di rumah saksi;
- Bahwa yang membeli tanah kaplingan tersebut adalah anak kandung saksi, yaitu Muhammad Ikhilil Ma'ruf, dan yang mengurus jual beli tersebut adalah saksi sendiri, kemudian saksi bertemu Pak Parduki, teman saksi yang merupakan nelayan yang juga bekerja sebagai penjaga tanah itu di tahun 2020 sebelum pandemi covid;
- Bahwa sehari setelah istri saksi pergi ke rumah Tergugat, Penggugat bersama adik ipar saksi menemui saksi untuk menawarkan tanah kapling yang berada di tanah Tergugat tersebut dengan harga Rp 80.000.000,-;
- Bahwa adik ipar saksi juga membeli tanah lewat Penggugat dan sudah menyerahkan uang muka sebesar Rp 20.000.000,- beserta mobil namun saksi tidak tahu bagaimana kelanjutan proses jual beli antara Penggugat dengan adik ipar saksi;
- Bahwa saksi berkata kepada Penggugat jika mau membeli tanah tersebut asalkan harganya murah, mempunyai surat resmi, dilakukan melalui akta Notaris dan pembayaran juga dilakukan di depan Notaris;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat merupakan perantara untuk menjual tanah Tergugat;
- Bahwa saksi melakukan tawar menawar harga tanah dengan Penggugat hingga akhirnya sepakat dengan harga Rp 65.000.000,-
- Bahwa Penggugat minta panjar atau DP kepada saksi, yang mana awalnya saksi tidak mau lalu Penggugat berkata supaya saksi memberikan DP agar mendapatkan tanah kapling tersebut. Akhirnya saksi memberikan uang panjar sebesar Rp 2.500.000,-;
- Bahwa pada saat saksi melaut, istri saksi memberikan tambahan uang

Halaman 20 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



panjang sebesar Rp 2.500.000,-;

- Bahwa saksi baru melanjutkan ke Notaris yang beralamat di Trangkil dalam waktu kurang lebih satu bulan setelah pemberian uang panjang;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pihak-pihak yang datang ke Notaris pada saat itu adalah Pak Yoyok (Anak Tergugat), anak saksi, saksi, Penggugat dan Pak Sunarto (yang akan membeli tanah Tergugat juga) serta 2 orang dari kantor Notaris;
- Bahwa setelah terjadi jual beli, saksi menyerahkan uang sejumlah Rp 60.000.000,- kepada Tergugat, bukan Penggugat;
- Bahwa pembayaran Rp 60.000.000,- tersebut tidak disertai kwitansi dan saksi hanya menerima surat untuk mengambil sertifikat;
- Bahwa yang bertanda tangan di Notaris pada saat itu adalah Pak Yoyok, Bu Ngatmi (Tergugat) dan anak saksi yang membeli tanah kapling tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat tidak ikut bertanda tangan dalam akta Notaris;
- Bahwa Pak Sunarto pada saat di Notaris tersebut juga membayar sejumlah uang pembelian tanah kepada Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat tidak protes ketika Tergugat menerima uang pembayaran tanah tetapi Penggugat pada saat itu memegang sejumlah uang yang mana saksi tidak mengetahui uang tersebut darimana. Saksi mendengar bahwa Pak Yoyok sempat berkata kepada Penggugat “kemarin-kemarin sudah sekian-sekian” tetapi saksi tidak mengetahui urusan apa yang dibicarakan;
- Bahwa setelah proses jual beli di Notaris tersebut anak saksi sudah mendapatkan sertifikat yang diatas namakan anak saksi;
- Bahwa adik ipar saksi yang bernama Siti Fuatin juga sudah menyerahkan uang Rp 20.000.000,- kepada Penggugat sebagai uang muka pembelian tanah;
- Bahwa Saksi Siswanto merupakan saudara dari istri saksi;
- Bahwa tanah Tergugat yang dibeli oleh saksi pada saat itu belum bersertifikat. Setelah saksi selesai melakukan jual beli, tanah tersebut

Halaman 21 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



baru disertifikatkan;

➤ Bahwa kondisi tanah yang dibeli saksi adalah berupa tanah kosong dengan luas 10 m x 13 m yang terletak di Desa Kinanti Rt.05 Rw. 01 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati;

➤ Bahwa sepengetahuan saksi, adik ipar saksi membeli tanah yang paling depan yang berdiri rumah di atasnya dengan harga Rp 220.000.000,- dan sudah diberi uang muka Rp 20.000.000,- yang diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Desember 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 25 Januari 2024;

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagaimana tercantum dalam Jawaban dan setelah Majelis Hakim mencermati Eksepsi tersebut ternyata pada pokoknya dapat dikelompokkan dalam eksepsi tentang:

1. Gugatan *error in persona*;
2. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas dan Kabur (*Obscur Libel*);
3. Eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Tergugat **point pertama**, Tergugat menyatakan bahwa Penggugat dalam gugatannya salah menuliskan identitas Tergugat terkait umur dan alamat Tergugat, dimana

Halaman 22 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



Tergugat menyatakan dalam eksepsinya bahwa umur Tergugat dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan dokumen lain yang dimiliki Tergugat adalah 67 tahun, namun dalam gugatan Tergugat tertulis 70 tahun. Selain itu, sesuai dengan identitas Tergugat alamat yang dimiliki Tergugat adalah Desa Kenanti Rt.009 Rw.001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, namun Penggugat dalam gugatannya menuliskan bahwa alamat Tergugat berada di Desa Kinanti Rt.005 Rw.001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, untuk itu gugatan Penggugat dinyatakan *error in persona*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point pertama tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam persidangan telah hadir Kuasa Tergugat yang telah mendapat kuasa dari Tergugat dengan demikian maka Tergugat yang dituju dalam surat gugatan telah dihadiri oleh Tergugat dalam hal ini diwakili oleh kuasanya sehingga berdasarkan hal tersebut tidak terjadi *error in persona*, oleh karenanya eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point Tergugat menyatakan gugatan Penggugat mengandung cacat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat seharusnya bukan hanya Tergugat sendiri, namun tiga orang yang menguasai tanah tersebut mengingat tanah objek sengketa telah dibalik nama menjadi tiga orang, dimana SHM Nomor 630 dibeli oleh Siti, SHM Nomor 631 atas nama Tergugat dan SHM Nomor 632 dibeli oleh Supar. Dalam eksepsi, Tergugat juga menyatakan bahwa jika Penggugat mempersoalkan SHM 0631 atas nama Tergugat (Ngatmi), maka secara hukum pula harus menarik anak-anaknya Ngatmi sebagai pihak karena merupakan ahli waris;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point kedua tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa karena Tergugat (Ngatmi) masih hidup, dan yang menjadi objek gugatan adalah milik Ngatmi, maka anak-anak dari Ngatmi tidak perlu dijadikan pihak, sehingga eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point ketiga yang menyatakan gugatan Penggugat mengandung *obscuur libel* karena objek gugatan tidak

Halaman 23 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



disebutkan secara tegas dan dalil-dalil posita dengan petitum dirasa tidak sinkron, terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam posita maupun petitum telah disebut dengan jelas nomor dari sertifikat atas objek gugatan, sehingga gugatan Penggugat sudah jelas dan terang, oleh karenanya a eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat menyatakan yang pada pokoknya adalah bahwa Penggugat dianggap tidak sanggup untuk membayar atas kekurangan jual beli tanah tersebut dengan Tergugat, akan tetapi Tergugat sudah mengambil keputusan untuk menjual obyek tanah dalam perkara a quo kepada orang lain dengan Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, dan Nomor 00632, yang kemudian diperbaiki melalui perbaikan gugatan tertanggal 26 Oktober 2023 menjadi obyek tanah dengan nomor Nomor SHM 00630, SHM Nomor 00631, Nomor 00632, Nomor 00633, dan Nomor 00634 yang terletak di Desa Kinanti RT. 005 RW. 001 Kecamatan Dukuhseti Kabupaten Pati, dengan tidak menyelesaikan perikatan jual beli terdahulu, maka atas perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melanggar hukum berdasarkan Pasal 1645 dan Pasal 1458 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa Tergugat menyampaikan keberatannya dalam perubahan gugatan yang disampaikan oleh Penggugat, yakni semula mempersoalkan 3 (tiga) bidang sertifikat, menjadi dalil 5 (lima) sertifikat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan perubahan gugatan Penggugat sudah menyangkut pada materi pokok gugatan, adapun yang dimaksudkan pokok gugatan sebagaimana dikemukakan oleh Subekti dalam Yahya Harahap(2019:103), meliputi kejadian materiil gugatan yang menimbulkan keadaan baru sehingga terjadi perubahan hubungan hukum lain dari yang semula, maka berdasarkan Pasal 127 Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*), perubahan gu

Halaman 24 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



gatan Penggugat tersebut memungkinkan terjadinya hubungan hukum lain yang merugikan Tergugat sehingga harus dinyatakan bertentangan dengan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat mengajukan sangkalan/bantahan/tangkisan yang pada pokoknya:

- 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 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. 5000.000,- (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 dengan jadwal yang telah ditentukan, maka uang muka/panjar dinyatakan hangus;
- Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah terjadi dan hanya 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;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya menerangkan:

Halaman 25 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi Siswanto membenarkan jika Penggugat berjanji sebagaimana tertulis dalam bukti P-2, yang merupakan Tanda Terima Pembayaran tanggal 19 Juni 2021, yang menerangkan penyerahan uang muka Rp 5.000.000,- sehingga kekurangan pembayaran tanah milik Tergugat adalah Rp 445.000.000,-. Penggugat menuliskan dalam bukti P-2 bahwa jika pembayaran tidak sesuai dengan waktu yang sudah disepakati, transaksi batal dan tanda jadi/DP hangus. Adapun kesepakatan pembayaran yang dimaksudkan adalah berupa pembayaran uang muka atau DP selanjutnya pada 19 Juli 2021 sebesar Rp 200.000.000,- dan pelunasan pada tanggal 18 Agustus 2021 sebesar Rp 245.000.000,-;
 - Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dengan saksi Yasdi dan Sunarto di Notaris dihadiri dan disaksikan juga oleh Penggugat pada saat saksi Yasdi menyerahkan uang sejumlah Rp 60.000.000,- kepada Tergugat tanpa menyatakan keberatan terhadap hal tersebut;
 - Bahwa proses penawaran tanah yang melalui Pak Kibi juga diketahui oleh Penggugat sebagaimana diketahui oleh saksi Sumarno;
- Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara *a quo* telah mengajukan

n bukti surat berupa:

- Foto copy Tanda Terima Pembayaran, No. 001/VI/2021 dari Bpk. WIKNYO Trangkil, Pati sebagai Tanda Jadi Pembelian Tanah sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanggal 19 Juni 2021, diberi tanda P-2;
- Print Out Tanda Terima Pembayaran, No. 001/VI/2021 dari Bpk. WIKNYO Trangkil, Pati sebagai Tanda Jadi Pembelian Tanah sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanggal 19 Juni 2021, bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, diberi tanda T-1;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, dengan mengutip pendapat dari Subekti (1995: 9-10), bahwa perjanjian jual beli menurut KUH Perdata menganut sistem obligatoir yang artinya untuk melakukan pemindahan hak milik dari suatu barang harus disertai dengan penyerahan

Halaman 26 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



(levering) setelah hak dan kewajiban yang dilekatkan di masing-masing pihak dipenuhi. Adapun ketentuan mengenai penyerahan dalam jual beli benda tidak bergerak sebagaimana diatur secara *lex specialis* dalam Pasal 616 KUH Perdata yang mensyaratkan adanya pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 620 KUH Perdata. Oleh karena itu, ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata tidak tepat untuk digunakan dalam perkara *a quo*, sehingga Majelis Hakim selanjutnya menyatakan bahwa jual beli yang terjadi diantara Penggugat dan Tergugat belum bisa menimbulkan kewajiban mengikat bagi Tergugat untuk menyerahkan obyek jual beli dikarenakan Penggugat belum memenuhi prestasinya secara penuh sebagaimana yang diperjanjikan sesuai dengan bukti P-2 dan T-1;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, terhadap bukti P-2 dan T-1 tersebut dipersamakan dengan akta di bawah tangan yang diakui kebenarannya baik secara formil maupun materiil oleh Penggugat dan Tergugat, sehingga tentang awal mula hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat merupakan hubungan hukum yang bersumber dari perikatan, sehingga menurut Majelis Hakim, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak pernah ada pembayaran atas tanah milik Tergugat oleh Penggugat, sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga petitum gugatan penggugat angka 2 tidak beralasan hukum oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum yang lain berkaitan dengan petitum angka 2 dan petitum angka 2 sudah dinyatakan ditolak, maka petitum-petitum tersebut harus dinyatakan ditolak juga, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 27 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal HIR dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

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);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati, pada hari Kamis, tanggal 01 Februari 2024, oleh kami, Grace Meilanie P.D.T. Pasau, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nuny Defiary, S.H. dan Aris Dwihartoyo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pati Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti tanggal 12 September 2023, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 12 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Christiana Nany Setyarsih, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pati dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Nuny Defiary, S.H.

Grace Meilanie P.D.T. Pasau, S.H., M.H.

Ttd.

Aris Dwihartoyo, S.H.

Halaman 28 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti



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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Christiana Nany Setyarsih, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Proses/ATK.....	:	Rp50.000,00;
3. Panggilan	:	Rp 60.000,00;
4. PNPB	:	Rp 30.000,00;
5. Pemeriksaan setempat	:	Rp 690.000,00;
6. Materai	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp 880.000,00;

(delapan ratus delapan puluh ribu rupiah)

Halaman 29 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2023/PN Pti