



PUTUSAN
Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sarbani, berkedudukan di Karang Dalo RT 001 RW 002, Karang Dalo, Dempo Tengah, Kota Pagar Alam, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Misnan Hartono, S.H., Hendri Yansyah, S.H., Fedy Siswanto, S.H., Usman, S.H., Juntati Kusuma, S.H.,M.H, Adelaide Sakti Ning Ayu Daeng Nerata, S.H., Advokat/Pengacara dan Para Legal pada Kantor Hukum Misnan Hartono, S.H. & Partners yang beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan No 2F/174 RT 02 RW 05 Palembang berdasarkan surat kuasa khusus nomor 101/SK.Pdt/IX/2020 tanggal 28 September 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan :

1. **Yakup**, bertempat tinggal di Karang Dalo RT 003 RW 002, Karang Dalo, Dempo Tengah, Kota Pagar Alam, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Etal Pargas,SH.,MH & Partners, Advokat yang berkantor di Jalan Pratu Suhir no. 18 RT/RW 01/01 Kel. Pagar Alam Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Udin Parizal**, bertempat tinggal di Desa Bangun Rejo RT 03 RW 02, Bangun Rejo, Pagar Alam Utara, Kota Pagar Alam, Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Etal Pargas,SH.,MH & Partners, Advokat yang berkantor di Jalan Pratu Suhir no. 18 RT/RW 01/01 Kel. Pagar Alam Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Khairul Pandri**, bertempat tinggal di Desa Pengandonan RT 10 RW 04, Selibar, Pagar Alam Utara, Kota Pagar Alam, Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Taslim**, bertempat tinggal di Desa Pengandonan RT 10 RW 05, Selibar, Pagar Alam Utara, Kota Pagar Alam, Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pagar Alam pada tanggal 21 Oktober 2020 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 07 Maret 2018 telah diadakan kesepakatan jual beli Secara Lisan tanah kebun antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu bidang tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar dengan harga Rp. 1.100.000.000 (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah)

Adapun batas-batas tanah tersebut adalah:

- a. Sebelah Timur berbatasan dengan kebun Jetamin dan Kartubi
 - b. Sebelah Barat berbatasan dengan kebun Legimin dan Arumin
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Mungghah Raje
 - d. Sebelah Utara berbatasan dengan Sungai Air betung
2. Bahwa dalam perjanjian tersebut juga disepakati bahwa Tergugat II meminta kepada Penggugat untuk dicarikan sawah sebagai pembayaran awal dari kesepakatan tersebut.
 3. Bahwa pada tanggal 23 Maret 2018 didapatkan sawah milik Tergugat III yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kel. Selibar Kota Pagar Alam dengan luas 5000 M2, dimana Tergugat III memberikan amanat kepada Tergugat IV yang merupakan saudara dari Tergugat III untuk mewakilinya dalam perjanjian jual beli tanah tersebut dengan Penggugat. Yaitu Surat Perjanjian tertanggal 27 Maret 2018.
 4. Bahwa dalam perjanjian tertanggal 27 Maret 2018 tersebut telah di kesepakatan harga dari tanah tersebut adalah Rp. 350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dimana pada saat itu juga Penggugat langsung memberikan DP sebesar Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah) yang diserahkan langsung kepada Tergugat IV, dan pada tanggal 27 Maret Penggugat kembali membayarkan uang panjar sebesar Rp. 95.000.000 (Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) diserahkan dipondok

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik ical di Desa Pengandonan dimana uang tersebut diterima langsung oleh Tergugat IV dan kemudian diserahkan kepada Tergugat III, hal ini sudah sesuai dengan Surat Perjanjian tertanggal 27 Maret 2018.

5. Bahwa dengan sudah dipenuhinya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat II tentang Pembayaran awal jual beli tanah, berupa tanah sawah milik Tegugat III yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kei. Selibar Kota Pagar Alam dengan luas 5000 M2, maka kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar dengan harga Rp. 1.100.000.000 (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) pada tanggal 07 Maret 2018 tersebut sudah dipenuhi oleh Penggugat sebagai pembayaran awal dari kesepakatan tersebut.
6. Bahwa dengan telah terlaksananya kesepakatan tersebut, maka selanjutnya Penggugat mulai mengkavlingkan tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat II yaitu bidang tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar dengan mengkavlingkan sebanyak 66 kavling dengan nama Tanah Kavlingan Pesona Indah Talang sawah.
7. Bahwa permasalahan timbul ketika diketahui diatas tanah kavlingan Pesona Indah Talang sawah milik Penggugat tersebut telah terbit Surat Jual beli tanah antara Tergugat II dengan Tergugat I yaitu Surat Jual beli tanggal 28 Maret 2018 dan juga Surat Sporadik atas nama Tergugat I dengan nomor registrasi: 594/106/BR/2018 tanggal 29 Maret 2018.
8. Bahwa selain telah terbit Surat Jual beli Tergugat II dengan Tergugat I yaitu Surat Jual beli tanggal 28 Maret 2018 diatas tanah Kavlingan Penggugat, sudah terbit juga Surat Jual Beli tanah antara Tergugat III dengan Tergugat II tertanggal 26 Maret 2018 dan juga Surat Sporadik atas nama Tergugat II tertanggal 27 Maret 2018 diatas tanah yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kel. Selibar Kota Pagar Alam dengan luas 5000 M2 yaitu tanah sawah yang merupakan kesepakatan awal antara Penggugat dengan Tergugat II tentang syarat pembelian tanah milik Tergugat II bidang tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar dengan harga Rp. 1.100.000.000 (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah).

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



9. Bahwa tanah kavlingan milik Penggugat sudah terjual sebanyak 6 kavling dimana terdapat 5 orang pembeli membayar dengan cara mencicil. Dan dengan penjualan tersebut Penggugat memperoleh uang sebesar Rp. 60.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah) dari hasil DP para pembeli. Dan salah satu yang membeli tanah kavlingan tersebut dengan cara cash adalah bapak Anjar Rahmat dengan luas 10X30 M dengan harga Rp.85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah), dimana tanah tersebut sampai dengan sekarang tetap dikuasai dan telah terbit Surat SPORADIK atas nama Anjar Rahmat.
10. Bahwa dengan dasar Surat jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I, maka sisa pelunasan dari para pembeli yang seharusnya diserahkan pembeli ke Penggugat akan tetapi dengan adanya Surat jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I tersebut maka Tergugat I mengambil semua sisa pembayaran dan juga mengambil alih penjualan kavlingan milik Penggugat. Kemudian dari penjualan tanah kavlingan tersebut Tergugat I dapat membayarkan uang untuk melunasi pembayaran tanah tanah sawah milik Tergugat III yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kelurahan Selibar Kota Pagar Alam dengan luas 5000 M2. Yang menjadi syarat pembelian tanah kavlingan milik Tergugat II kepada Penggugat, yaitu sebesar Rp. 180.000.000 (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah dan Rp. 70.000.000 (Tujuh Puluh Juta Rupiah), sesuai dengan surat pernyataan dari Tergugat IV tertanggal 10 Februari 2020.
11. Bahwa terhadap tanah yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kel. Selibar Kota Pagar Alam dengan luas 5000 M2 milik Tergugat III yang menjadi syarat pembelian tanah milik Tergugat II bidang tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar dengan harga Rp. 1.100.000.000 (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) didalam kesepakatan awal antara Penggugat Dengan tergugat II tanggal 07 Maret 2018 terdapat kecurangan yang dilakukan Oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dimana tanah tersebut pada awalnya dijualkan oleh Tergugat III kepada Penggugat melalui Tergugat IV, akan tetapi timbul Surat Jual Beli tanah antara Tergugat II dengan Tergugat III tertanggal 26 Maret 2018 dan juga Surat Sporadik atas nama Tergugat II tertanggal 27 Maret 2018.
12. Bahwa jelas perbuatan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat II diduga adalah sudah tersusun dan terencana yang telah diskenariokan oleh

Halaman 4 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, hal ini dapat dilihat dari Surat Pernyataan dari Tergugat IV tertanggal 10 Februari 2020, yang menyatakan tidak pernah menjadi saksi ataupun menandatangani Surat Jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III dan juga tidak pernah menandatangani sebagai saksi Surat Sporadik atas nama Tergugat II.

13. Bahwa atas tindakan dari Tergugat I ini membuat bingung Penggugat, karena Tergugat adalah orang yang selalu mendampingi Penggugat dan diserahkan tugas untuk mengambil pembayaran tanah kavlingan ternyata sudah zolim terhadap Penggugat, oleh karenanya atas tindakan Tergugat I yang telah mengambil alih dan seluruh pembayaran kavlingan tanah tersebut Penggugat mengalami kerugian, Karena tanpa modal dan pembayaran awal dari Penggugat untuk pembelian tanah tersebut tidak mungkin Tergugat dapat melakukan penjualan terhadap Kavlingan tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar dengan Luas 1,5. Oleh sebab itu pantas apabila PENGGUGAT menuntut pengembalian modal pembelian tanah dan meminta hasil dari penjualan terhadap Kavlingan tanah sebanyak 60 Kavling. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah Mengambil alih seluruh jual beli tanah 66 kavling milik Penggugat yaitu tanah bidang tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar yang membuat kerugian bagi Penggugat adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
14. Bahwa Perbuatan Tergugat II yang telah melakukan jual beli tanah dengan Tergugat I, dimana terlebih dahulu Penggugat sudah melakukan kesepakatan jual beli bidang tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar dengan Tergugat II dan sudah mengkavlingkan tanah tersebut dengan nama Tanah Kavlingan Pesona Indah Talang Sawah jelas Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
15. Bahwa Perbuatan Tergugat III dan Tergugat II yang telah melakukan jual beli Sawah yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kel. Selibar Kota Pagar Alam dengan luas 5000 M2 tertanggal 26 Maret 2018 dan telah terbit Surat Sporadik atas nama Tergugat II tertanggal 27 Maret 2018. Padahal Sawah tersebut sudah dijualkan Tergugat III kepada Penggugat sebagai Pembayaran awal dalam kesepakatan jual

Halaman 5 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



beli dengan Tergugat II, yaitu pembelian sebidang tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar. Oleh karenanya perbuatan dari Tergugat III tersebut Adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

16. Bahwa Tergugat IV adalah yang membuat Perjanjian dengan Penggugat yaitu Perjanjian Jual beli sawah seluas 5000 M2 yaitu sawah yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kel. Selibar Kota Pagar Alam yang seharusnya mengetahui kalau sawah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat. Akan tetapi kemudian timbul Surat jual beli tanah sawah antara Tergugat III dan Tergugat II tertanggal 26 Maret 2018 dan juga Surat Sporadik atas nama Tergugat II tertanggal 27 Maret 2018, oleh karenanya Tergugat IV harus diikutkan dalam Gugatan ini dan harus juga bertanggung jawab atas Perkara ini dikarenakan ada dugaan kerjasama antara Tergugat IV dengan Tergugat I dan Tergugat II, Sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat, oleh karenanya perbuatan dari Tergugat IV adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
17. Bahwa Surat jual beli tanah antara Tergugat II dan Tergugat I yaitu Surat Jual beli tanggal 28 Maret 2018 dan juga Surat Sporadik atas nama Tergugat I dengan nomor registrasi: 594/106/BR/2018 tanggal 29 Maret 2018 adalah patut diduga merupakan hasil sebuah kecurangan yang dilakukan keduanya. Karena Tergugat I sudah mengetahui dan selalu ikut dalam proses kesepakatan jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II dan surat tersebut terbit setelah Penggugat melakukan pembayaran awal yaitu pembayaran berbentuk tanah sawah yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kel. Selibar Kota Pagar Alam dengan luas 5000 M2. Maka Surat jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I yaitu Surat Jual beli tanggal 28 Maret 2018 diragukan keabsahannya. Oleh karenanya Surat Jual beli tanggal 28 Maret 2018 jual beli bidang tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam adalah tidak SAH dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM.
18. Bahwa Surat Jual Beli tanah sawah antara TERGUGAT III dan Tergugat II tertanggal 26 Maret 2018 dan juga Surat Sporadik atas nama Tergugat II tertanggal 27 Maret 2018 diatas tanah yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kel. Selibar Kota Pagar Alam dengan luas 5000 M2 dimana didalam kedua surat tersebut Tergugat IV menyatakan tidak pernah menandatangani sebagai saksi. Oleh sebab itu diduga

Halaman 6 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



adanya pemalsuan tandatangan Tergugat IV maka Surat jual beli tersebut Penggugat meragukan keabsahannya. Oleh karenanya Surat jual beli tertanggal 26 Maret 2018 dan juga Surat Sporadik atas nama Tergugat II tertanggal 27 Maret 2018 adalah tidak SAH dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM

19. Bahwa Perbuatan Tergugat II yang telah melakukan jual beli tanah dengan Tergugat I, dimana Penggugat meragukan keabsahan dari Surat jual beli Surat Jual beli tanggal 28 Maret 2018 tersebut, karena terlebih dahulu Penggugat sudah melakukan kesepakatan jual beli bidang tanah dengan Tergugat II serta diduga ada tindakan curang dan tipu muslihat dari Tergugat I dan Tergugat II, dimana Penggugat sudah mengkavlingkan tanah tersebut dengan nama Tanah Kavlingan Pesona Indah Talang Sawah. Maka jual beli tanah yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat I yaitu jual beli bidang tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar dengan Surat jual beli Surat Jual beli tanggal 28 oleh karenanya jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I adalah BATAL DEMI HUKUM.
20. Bahwa jual beli tanah sawah antara Tergugat III dan Tergugat II tertanggal 26 Maret 2018 dan juga Surat Sporadik atas nama Tergugat II tertanggal 27 Maret 2018 diatas sawah yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kel. Selibar Kota Pagar Alam dengan luas 5000 M2 dimana didalam kedua surat tersebut Tergugat IV menyatakan tidak pernah menandatangani sebagai saksi. Oleh sebab itu diduga adanya pemalsuan tandatangan Tergugat IV, Oleh karenanya jual beli tanah tersebut adalah BATAL DEMI HUKUM.
21. Bahwa atas perbuatan Tergugat II dan Tergugat I yang telah melakukan jual beli atas tanah yang sudah dikavlingkan oleh Penggugat dan Tergugat I sudah Mengambil alih seluruh jual beli tanah 66 kavling milik Penggugat yaitu sebidang tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar serta akibat dari kecurangan dari Para Tergugat sehingga membuat kerugian bagi Penggugat yang apabila dijumlahkan dengan jumlah 60 kavling tersisa tanah dikalikan dengan harga 1 tanah kavling sebesar Rp. 25.000.000 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) saja maka kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 1.500.000.000 (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah). Ditambah lagi kerugian sebesar Rp.

Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) atas pembayaran DP Sawah yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kel. Selibar Kota Pagar Alam dengan luas 5000 M2 dimana pembayaran DP tersebut diserahkan kepada Tergugat IV. Bahwa dari perbuatan Para Tergugat tersebut Penggugat mengalami kerugian secara keseluruhan adalah Rp. 1.600.000.000 (Satu Milyar Enam Ratus Juta Rupiah). Dan Penggugat mohon Kepada Para Tergugat untuk mengembalikan uang kerugian tersebut. Maka patutlah kerugian tersebut dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng.

22. Bahwa agar supaya Para Tergugat mentaati segala putusan perkara aquo, maka sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk mengajukan PERMOHONAN SITA JAMINAN terhadap :

1.1 (Satu) unit rumah milik dari Tergugat I Yang terletak di Jalan Karang Dalo RT 003 RW 002 Kel. Karang Dalo Kec. Dempo Tengah Kota Pagar Alam.

2.1 (satu) unit rumah milik Tergugat II yang terletak di Desa Bangun Rejo RT 01 RW 02 Kel. Bangun Rejo Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam.

3.1 (satu) unit rumah milik Tergugat III yang terletak di Desa Pengandonan RT 10 RW 04 Kel. Selibar Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam.

23. Bahwa untuk memberikan jaminan agar Para Tergugat mentaati isi Putusan dalam Perkara aquo, maka dipandang perlu bagi Penggugat untuk mengajukan Permohonan Uang Paksa (Dwansoom) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) per hari atas keterlambatan Para Tergugat melaksanakan isi Putusan dalam Perkara aquo.

24. Bahwa Gugatan Penggugat sudah didasarkan pada bukti-bukti yang tidak terbantahkan oleh karena itu sudah sepantasnya apabila Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini, agar menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vorrad) walaupun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi.

25. Bahwa Gugatan ini timbul akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat, sehingga sangat beralasan apabila Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta-fakta Hukum yang Penggugat sampaikan diatas, Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Pagar Alam melalui Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan SAH kesepakatan Jual Beli Secara Lisan tanggal 07 Maret 2018 antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu bidang tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar.
3. Menyatakan SAH jual beli Tanggal 27 Maret 2018 antara Penggugat dengan Tergugat III sawah yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kel. Selibar Kota Pagar Alam dengan luas 5000 M2.
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
5. Menyatakan Surat Jual beli tanggal 28 Maret 2018 antara Tergugat II dan Tergugat I jual beli bidang tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar Adalah TIDAK SAH dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM.
6. Menyatakan Surat Jual beli antara Tergugat III dan Tergugat II tertanggal 26 Maret 2018 tanah Sawah yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kel. Selibar Kota Pagar Alam dengan luas 5000 M2 Adalah TIDAK SAH dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM.
7. Menyatakan jual beli tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 antara Tergugat II dan Tergugat I BATAL DEMI HUKUM.
8. Menyatakan jual beli Sawah yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kel. Selibar Kota Pagar Alam dengan luas 5000 antara Tergugat III dan Tergugat II BATAL DEMI HUKUM.
9. Menyatakan SAH dan Berharga Sita Jaminan yang diletakkan terhadap:
 1. 1 (Satu) unit rumah milik dari Tergugat I Yang terletak di Jalan Karang Dalo RT 003 RW 002 Kel. Karang Dalo Kec. Dempo Tengah Kota Pagar Alam.

Halaman 9 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



2. 1 (satu) unit rumah milik Tergugat II yang terletak di Desa Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kel. Bangun Rejo Kec. Pagar Alam Utara kota Pagar Alam.
3. 1 (satu) unit rumah milik Tergugat III yang terletak di Desa Pengandonan RT 10 RW 04 Kel. Selibar Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam.
10. Menyatakan Putusan Dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta, meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorrad).
11. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan uang kerugian sebesar Rp. 1.600.000.000 (Satu Milyar Enam Ratus Juta Rupiah) dan dibayarkan kepada Penggugat secara tanggung renteng.
12. Menghukum membayar uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) per harinya kepada Penggugat bilamana Para Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan ini yang dimulai sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau bilamana Ketua pengadilan Negeri Pagar Alam cq Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, masing-masing menghadap Kuasanya tersebut serta Tergugat III, dan Tergugat IV menghadap sendiri ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Subur Eko Prasetyo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pagar Alam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Desember 2020, ternyata upaya mencapai kesepakatan damai dalam proses mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya diajukan perbaikan oleh Penggugat pada posita ke 4 yang semula "27 Maret" menjadi "27 April";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya tanggal 13 Januari 2021 telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI PEREMPTORIA

Bahwa dasar yang menjadi Gugatan Penggugat pada Posita Point 1 dan Point 3 dimana Penggugat mendalilkan adanya Kesepakatan Jual Beli secara Lisan tanggal 07 Maret 2018 antara Penggugat dengan Tergugat II dan Perjanjian Tanggal 23 Maret 2018 antara Penggugat dengan Tergugat III yang diwakili oleh Tergugat IV, dimana Perjanjian tersebut telah hapus berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara, dikarenakan adanya Pembayaran dan Pelunasan Jual Beli tanah sawah yang terletak di Pengandonan Rt 15/ Rw 06, Kelurahan Selibar Kota Pagar Alam oleh Tergugat I kepada Tergugat III yang diakumulasikan oleh Hasil Penjualan Kavling diatas tanah milik Tergugat II yang terletak di Talang Sawah Rt/Rw 01/01 Kelurahan Bangun Rejo Kecamatan Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam, yang oleh Penggugat dikavlingkan dan dijual tanpa sepengetahuan Tergugat I serta Tergugat II (sebagai Pemilik Hak Atas Tanah) secara tidak sah dan melawan hukum sehingga Penggugat Memiliki Keuntungan atas Perbuatan Penjualan secara Tidak Sah. Sebagaimana didalilkannya dalam Posita Point 9 Yaitu 5 orang pembeli menciil dengan total Rp.60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) dan Satu Orang secara Cash/ Tunai dengan pembayaran Rp. 85.000.000,- (Delapan Puluh Lima Juta Rupiah). Dan digunakan oleh Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) untuk Down Payment (DP) Kepada Tergugat III, dimana pada saat Pembayaran dan Pelunasan atas tanah oleh Tergugat I Kepada Tergugat III tersebut Penggugat Mengetahui, Menyetujui, Serta Mengamini, bahkan menjadi Saksi atas pembayaran tersebut dan Menyetujui adanya peralihan atas Hak-Hak yang dimiliki oleh Penggugat kepada Tergugat II yaitu pada Tanggal 27 April 2018. Sehingga telah jelas kiranya apa yang Penggugat Gugat adalah bersumber dari perjanjian yang telah hapus berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara. Maka berdasarkan hal tersebut sudah selayaknya, seharusnya dan semestinya Gugatan Penggugat Tertanggal 21 Oktober 2020 dan telah teregister pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Pagar Alam Dengan Nomor Perkara 04/ PDT.G/ 2020/ PN.Pga dinyatakan tidak dapat diterima (NIET ONVANKELIJK VERKLAARD);

EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

(GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS/GELAP/ BIAS)

Halaman 11 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan Penggugat Tertanggal 21 Oktober 2020 secara nyata dan terang benderang isinya gelap (*onduidelijk*) sehingga tidak memenuhi syarat Formil Sebuah Gugatan, dimana kita ketahui berdasarkan Pasal 8 RV, Gugatan Harus disertai kesimpulan yang jelas, namun lain hal dengan gugatan Penggugat, adapun yang kami maksud gelap adalah :

TIDAK JELASNYA DASAR HUKUM DALIL GUGATAN

Bahwa dalam Gugatan Penggugat Tertanggal 21 Oktober 2020 dan telah teregister pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Pagar Alam Dengan Nomor Perkara 04/ PDT.G/ 2020/ PN.Pga secara Terang Benderang Isinya Gelap dan Tidak Jelas (*enn duideljke en Bepaalde Conclusie*) dimana Penggugat dalam Gugatannya tersebut tidak menjelaskan Secara Rinci, Tegas dan Jelas Dasar Fakta yang melandasi Sejak Kapan dan Atas Dasar Apa Penggugat Memperoleh Hak Atas Tanah yang Terletak di Talang Sawah Rt/Rw 01/01 Kelurahan Bangun Rejo Kecamatan Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam, dimana dalam hal ini Penggugat hanya menerangkan adanya kesepakatan Jual Beli Secara Lisan antara Penggugat dengan Tergugat II tapi tidak Pernah Menjelaskan Pemenuhan Perjanjian tersebut apakah Penggugat telah Melakukan Pemenuhan Perjanjian tersebut dan melakukan Pembayaran Secara Lunas Kepada Tergugat II sehingga Penggugat Memperoleh Hak atas tanah di Talang Sawah Kelurahan Bangun Rejo Rt/Rw 01/01, Kecamatan Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam, serta Penggugat Tidak Pernah Menjelaskan Sejak Kapan Penggugat Memperoleh Hak untuk melakukan Penjualan atas Tanah tersebut sebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman kategorikan sebagai gugatan yang kabur, karena dianggap tidak memenuhi dasar (*Feitelijke Ground*). Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 250 K/ Pdt/1984 Tanggal 16 Januari 1986 yang menyatakan gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat Memperoleh Hak Atas Tanah sengketa dan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No 565 K/SIP/1973 Tanggal 21 Agustus 1974 yang Menyatakan Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung "Gugatan Harus dinyatakan Tidak dapat diterima karena dasar gugatan Tidak sempurna", dalam Hal ini karena Hak Penggugat Atas Tanah Sengketa Tidak Jelas, Berdasarkan Hal tersebut, Maka Sudah Selayaknya, Seharusnya Dan Sepatutnya Gugatan Penggugat Tanggal 21 Oktober 2020 Dan Telah Teregister Dengan Nomor Perkara 04/ Pdt.G/ 2020/ Pn.Pga Dinyatakan Ditolak

Halaman 12 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Setidak-Tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

KONTRADIKSI ANTARA POSITA DAN PETITUM

Bahwa dalam Gugatan Penggugat Tertanggal 21 Oktober 2020 pada Posita Point 7 Telah mengajukan Klaim terhadap Kavlingan Pesona Indah Talang Sawah yang berdiri di atas Tanah Objek Sengketa yang Terletak di Talang Sawah Rt/Rw 01/01 Kelurahan Bangun Rejo Kecamatan Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam, Dengan Kalimat "diatas Tanah Kavlingan Pesona Indah Talang Sawah Milik Penggugat". Namun dalam Tuntutannya Penggugat tidak melakukan Penuntutannya terhadap Klaimnya tersebut, dimana Penggugat tidak meminta untuk dinyatakan sebagai pemilik sah secara hukum atas Kavlingan Pesona Indah Talang Sawah yang berdiri di atas Tanah Objek Sengketa, dimana telah jelas kiranya Posita dan Petitum dalam Gugatan harus saling mendukung, namun tidak demikian dengan Gugatan Para Penggugat Secara Prinsipil Posita tidak sejalan dengan Petitum. Maka berdasarkan hal tersebut sudah selayaknya, seharusnya dan semestinya Gugatan Penggugat Tertanggal 21 Oktober 2020 dan telah teregister pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Pagar Alam Dengan Nomor Perkara 04/ PDT.G/ 2020/ PN.Pga dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

PETITUM GUGATAN TIDAK JELAS

Bahwa dalam Gugatan Penggugat Tertanggal 21 Oktober 2020 pada Petitum Point 4 Menuntut agar Para Tergugat dinyatakan telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum tanpa menyebut perbuatannya secara tegas, sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/SIP/1970 Petitum dinyatakan Tidak Jelas karena Tidak Menyebut secara Jelas apa yang dituntutnya. Maka berdasarkan hal tersebut sudah selayaknya, seharusnya dan semestinya Gugatan Penggugat Tertanggal 21 Oktober 2020 dan telah teregister pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Pagar Alam Dengan Nomor Perkara 04/ PDT.G/ 2020/ PN.Pga dinyatakan tidak dapat diterima (*NIET ONVANKELIJK VERKLAARD*);

MENCAMPUR ADUKAN WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bahwa dalam Gugatan Para Penggugat Tertanggal 21 Oktober 2020 Secara Nyata dan Terang benderang dalam Posita Point 21 Penggugat mengajukan tuntutan Ganti Rugi Karena Tidak Terlaksananya Kesepakatan Jual Beli secara Lisan tanggal 07 Maret 2018 antara Penggugat dengan Tergugat II dan Perjanjian Tanggal 23 Maret 2018 antara Penggugat dengan Tergugat III yang

Halaman 13 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



diwakili oleh Tergugat IV, dimana apabila kesepakatan secara lisan tersebut terpenuhi maka Penggugat akan Memperoleh Keuntungan 66 Kavling dimana 6 Kavling Keuntungannya telah Penggugat Nikmati, sehingga Kerugian Penggugat adalah adanya pembayaran 60 Kavling Sisanya dimana Penggugat Mendalihkan 1 Kavlingnya seharga 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan kerugian akibat berdasarkan hal tersebut telah Jelas Kiranya dalam hal ini Penggugat bertitik tolak pada Ketentuan Pasal 1236 KUHPerdara dan Pasal 1423 KUHPerdara yang merupakan hak menuntut ganti rugi dalam Wanprestasi dalam hal ini Keuntungan yang diperoleh sekiranya dalilnya tentang kesepakatan Lisan dengan Tergugat II dipenuhi Sedangkan Title Gugatan Sendiri adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dimana Perhitungan Ganti Kerugian bertitik tolak berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, sebagaimana Putusan MA No. 842 K/ SIP/1986 yang menyatakan Ganti Rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, Tidak dirinci seperti halnya yang diatur pembuat Undang-Undang mengenai wanprestasi, dalam hal ini Penggugat Telah mencampur adukan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, dimana dalam hal ini telah melanggar tata tertib beracara dan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 879 K/PDT/1997 "*yang menjelaskan Pengabungan PMH dan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri, gugatan seperti itu mengandung kontradiksi dan Gugatan dikategorikan Obscuur Libel*". Maka berdasarkan hal tersebut sudah selayaknya seharusnya dan semestinya Gugatan Penggugat Tertanggal 21 Oktober 2020 dan telah teregister pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Pagar Alam Dengan Nomor Perkara 04/ PDT.G/ 2020/ PN.Pga dinyatakan tidak dapat diterima (*NIET ONVANKELIJK VERKLAARD*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II, 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 *Terkait dengan Point 1 Dan Point 2 Posita Gugatan Penggugat* adalah Sebuah Penyesatan Fakta dan Peristiwa, serta rekayasa yang sengaja dibuat untuk mengkaburkan fakta yang sebenarnya dan bertentangan dengan Fakta Sesungguhnya, sehingga Tergugat I dan

Halaman 14 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Tergugat II Menolak Dengan Tegas Hal Tersebut. Dimana Fakta Sesungguhnya tidak pernah ada kesepakatan lisan antara penggugat dengan tergugat ii terkait jual beli tanah yang terletak di Talang Sawah Rt/Rw 01/01 Kelurahan Bangun Rejo Kecamatan Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam, dimana Fakta sesungguhnya adalah yang melakukan Kesepakatan Jual Beli atas Tanah Tersebut adalah Tergugat I dan Tergugat II dan pada saat tersebut Kapasitas Penggugat merupakan rekan kerja dari Tergugat I yang ikut mendampingi Tergugat I pada saat kesepakatan itu berlangsung dengan Tergugat II, bukan sebagai pihak yang membuat kesepakatan tapi pihak yang melihat / menyaksikan adanya kesepakatan antara tergugat i dan tergugat ii, sehingga Penggugat mengetahui secara jelas dan Pasti Perjanjian Antara Tergugat I dan Tergugat II yang kebetulan masih memiliki ikatan kekerabatan, dimana Telah disepakati tentang harga Jual Beli atas Tanah Milik Tergugat II yaitu Sebesar Rp. 1.100.000.000,- (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) dan sebagian Pembayaran Tersebut diminta untuk mencarikan Tanah Sawah Mendengar Hal tersebut dengan Inisiatif sendiri karena Profesi Penggugat adalah Sebagai Seorang Makelar Tanah yang selalu Mencari Keuntungan, dan Peruntungan atas bisnis tanah Melakukan Penawaran Kepada Tergugat I untuk mencarikan Tanah Yang diminta Oleh Tergugat II ;

4. Bahwa terhadap Point 3 dan Point 4 Posita Gugatan Penggugat adalah merupakan Penyesatan Fakta Karena Tidak dijelaskan Secara Utuh dan Menyeluruh Peristiwa yang sesungguhnya dimana yang Mendapati tanah sawah yang terletak di Pengandonan Rt 15/ Rw 06, Kelurahan Selibar, Kota Pagar Alam adalah Penggugat dan Tergugat I (BERSAMA), Tidak hanya Penggugat saja, dimana kesepakatan harga Jual Beli Sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) adalah hasil Musyawarah antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III dan Tergugat IV Sehingga Selanjutnya ditawarkanlah tanah Tersebut Kepada Tergugat II dan Meninjau Langsung Lokasi dan Bertemu dengan Tergugat III selaku Pemilik Tanah dan setelah meninjau lokasi Tergugat II menyatakan Berminat atas tanah Tersebut sehingga pada tanggal 26 Maret 2018 ditandatangani Surat keterangan Jual Beli antara Tergugat II dan Tergugat III, yang dimana pembayaran atas Kesepakatan Tersebut Pembayarannya akan dilakukan oleh Tergugat I, Bahwa Terkait Down Payment yang didalilkan Oleh Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- dan Rp. 95.000.000,- pada tanggal 27 Maret 2018 Kami sangat Meragukan Kebenaran terhadap klaim Penggugat

Halaman 15 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Bahwa Uang Tersebut adalah Miliknya karena hal tersebut adalah tidak benar sehingga berdasarkan Ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara Penggugat Wajib Membuktikannya di depan Persidangan ;

5. Bahwa terhadap point 5, point 6, point 7 dan point 8 posita gugatan penggugat adalah rekayasa yang sengaja dibuat oleh penggugat untuk mengkaburkan fakta yang sesungguhnya dimana dalam hal ini tergugat i dan tergugat ii menolak dengan tegas terhadap dalil penggugat yang menyatakan “ sudah dipenuhinya kesepakatan antara penggugat dan tergugat ii tentang pembayaran awal “karena sebagaimana telah kami jelaskan dalam point 3 dan kami tegaskan kembali dalam point ini tidak pernah ada kesepakatan lisan antara penggugat dengan tergugat ii terkait jual beli tanah yang terletak di talang sawah rt/rw 01/01 kelurahan bangun rejo kecamatan pagar alam utara kota pagar alam, bahwa selanjutnya fakta yang sesungguhnya adalah setelah mengetahui adanya jual beli tanah sawah terletak di pengandonan rt 15/ rw 06, kelurahan selibar, kota pagar alam, penggugat yang waktu tersebut merupakan rekan kerja dari tergugat i, tanpa sepengetahuan dan ijin dari tergugat i dan tergugat ii mulai mengkavlingkan dan memasarkan tanah yang terletak di talang sawah rt/rw 01/01 kelurahan bangun rejo kecamatan pagar alam utara kota pagar alam, padahal belum terjadi penyelesaian pembayaran/ penyelesaian status tanah oleh tergugat ii dan belum terjadi penyerahan sebagaimana hukum jual beli secara umum yaitu pasal 1459 kuhperdata jo pasal 616 kuhperdata, bahwa selanjutnya *fakta yang sebenarnya adalah* setelah ditanda tangani Surat keterangan Jual Beli antara Tergugat II dan Tergugat III pada 26 Maret 2018, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II Melakukan Penandatanganan Surat keterangan Jual Beli pada tanggal 28 Maret 2018 dan surat pernyataan penguasaan bidang Fisik bidang Tanah (Sporadik) tanggal 28 Maret 2018 yang telah didaftarkan dan teregister pada Kelurahan Bangun Rejo dengan Nomor 594/106/BR/2018 Tertanggal 29 Maret 2018 Sebagai Rangkaian dari Kesepakatan Jual Beli tanah yang terletak di Talang Sawah Rt/Rw 01/01 Kelurahan Bangun Rejo Kecamatan Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam antara Tergugat I dan Tergugat II, dimana telah jelas Kiranya Point 5 Point 6 Point 7, dan Point 8 Posita Gugatan Penggugat sengaja dibuat tidak runtut peristiwa hukumnya sehingga seolah-olah adanya sebuah Kejangalan dalam Peristiwa tersebut. Hal ini adalah merupakan Upaya Penggugat untuk Mengkaburkan Fakta dan Peristiwa yang



sesungguhnya, dan sudah selayaknya dalil Penggugat tersebut diabaikan karena mengandung kesesatan Peristiwa ;

6. Bahwa Terhadap Point 9 Posita Gugatan Penggugat dengan Ini Tergugat I dan Tergugat II Menanggapi dengan Tegas dan Lugas, dimana Penggugat Tidak Pernah Berani Membuka atau menceritakan fakta yang sesungguhnya *Kapan dan tanggal berapa Penggugat Melakukan Penjualan Terhadap 6 Kavling Tersebut?* dan Kapan dan tanggal berapa Penggugat Memperoleh Pembayaran? dimana dalam Point 5 Jawaban ini telah kami jelaskan bahwa Penggugat Telah Menjual Kavling Tanpa sepengetahuan dan ijin dari Tergugat I dan Tergugat II (sebagai Pemilik Sah atas tanah Tersebut), bahwa apa yang dilakukan oleh Penggugat Tersebutlah yang secara nyata Merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara dalam Bentuk Pelanggaran Pidana Pasal 137 Jo Pasal 154 Undang-Undang Republik Indonesia No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman ;
7. Bahwa Terhadap Point 10 Posita Gugatan Penggugat Adalah Hal Yang Tidak Rasional Dan Diluar Nalar Atas Dasar Apa Penggugat Mengharuskan Sisa Pelunasan Dari Para Pembeli Diserahkan Kepada Penggugat? Dimana Telah Jelas Dan Terang Benderang Penggugat Telah Menjual Kavling Tanah Yang Terletak Di Talang Sawah Rt/Rw 01/01 Kelurahan Bangun Rejo Kecamatan Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam (Dengan Pemilik Asal Adalah Tergugat li) Dan Pemilik Baru Adalah Tergugat i Secara Tidak Sah Dan Melawan Hukum Dan Dalam Hal Ini Seharusnya Penggugat Bersyukur Karena Baik Tergugat i Dan Tergugat li Masih Mau Mengakomodir Para Pembeli Yang Melakukan Jual Beli Dengan Penggugat Secara Tidak Sah Dan Melawan Hukum, Sehingga Tidak Berakibat Tuntutan Hukum Baik Pidana Yaitu Penipuan Sebagaimana Pasal 378 Kuhpidana Maupun Gugatan Perdata Terhadap Diri Penggugat ;
8. Bahwa Terhadap Point 11 Dan Point 12 Posita Gugatan Penggugat, Tergugat i Dan Tergugat li Menanggapi Dan Timbul Pertanyaan Sesungguhnya Penggugat Ini Jual Beli Dengan Tergugat Iii Atau Tergugat Iv? Karena Penggugat Selalu Menyampaikan Dengan Kalimat Melalui Tergugat Iv Dan Dimana Dalam Point 16 Posita Gugatan Penggugat Menyatakan Kami Kutip “ Bahwa Tergugat Iv Adalah Yang Membuat Perjanjian Dengan Penggugat Yaitu Perjanjian Jual Beli Sawah Seluas 5000 m² Yang Terletak Di Pengandonan Rt 15/ Rw 06 Kelurahan Selibar Kota Pagar Alam” Dimana

Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Dalam Hal Tersebut Merupakan Sebuah Pengakuan Dari Penggugat Dan Merupakan Alat Bukti Yang Sempurna Sebagaimana Dimaksud Dalam Pasal 174 Hir Dan Pasal 1925 Kuhperdata, Dimana Penggugat Sendiri Telah Mengakui Adanya Sebuah Kalalaian Atau Kesalahan Dari Penggugat Sendiri Yang Melakukan Jual Beli Bukan Dengan Pemilik Sah Atas Tanah Yaitu Tergugat Iv, Namun Karena Tergugat Tidak Mau Mengakui Kesalahannya Dan Merugi Maka Secara Sistematis Membuat Fakta Yang Kabur Sehingga Menyesatkan Dan Melimpahkan Tanggung Jawab Itu Kepada Tergugat i Tergugat li, Dan Sangat Tidak Rasional Apa Yang Dinyatakan Penggugat Tentang Surat Pernyataan Tergugat Iv Tertanggal 10 Februari 2020. Sehingga Timbul Pertanyaan Apakah Harus Tergugat Iv Menjadi Saksi Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Dimana Tergugat li Sebagai Pembeli Dan Tergugat Iii Sebagai Penjual Tanah Miliknya Sendiri? Ketentuan Mana Yang Mengharuskan Hal Tersebut? Jikapun Ada Ketentuan Yang Mengharuskan Hal Tersebut Silahkan Dijawab !

9. Bahwa Terhadap Point 13, Point 14, Dan Point 15 Posita Gugatan Penggugat Adalah Sesuatu Yang Mengada-Ada Karena Secara Nyata Penggugatlah Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat Telah Menjual Tanah Kavlingan Tersebut Tanpa Sepengetahuan Dan Ijin Dari Tergugat i Dan Tergugat li (Sebagai Pemilik Sah Atas Tanah Tersebut). Bahwa Apa Yang Dilakukan Oleh Penggugat Tersebutlah Yang Secara Nyata Merupakan Perbuatan Melawan Hukum Sebagaimana Pasal 1365 Kuhperdata Dalam Bentuk Pelanggaran Pidana Pasal 137 Jo Pasal 154 Undang-Undang Republik Indonesia No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, Sehingga Sudah Sepatutnya Tergugat i Dan Tergugat li Yang Merasa Binggung Terhadap Perbuatan Penggugat Tersebut ,Dimana “Tergugat i Maupun Tergugat li Telah Baik Hati Tidak Melakukan Penuntutan Terhadap Perbuatan Penggugat Tersebut Dan Tidak Mempermasalahkan Keuntungan Yang Telah Penggugat Peroleh, Serta Mengakomodir Para Pembeli Yang Melakukan Jual Beli Dengan Penggugat Secara Tidak Sah Dan Melawan Hukum”. Sehingga Tidak Berakibat Tuntutan Hukum Baik Pidana Yaitu Penipuan Sebagaimana Pasal 378 Kuhpidana Maupun Gugatan Perdata Terhadap Diri Penggugat, Namun Kebaikan Hati Tergugat i Dan Tergugat li Telah Diplintir Karena Penggugat Memang Orang Yang Tidak Memiliki Itikat Baik, Dimana Dalam Hal Ini Timbul Pertanyaan Dibenak Tergugat i Dan Tergugat li Apakah Penggugat Merasa Kecewa Karena Tidak Mendapatkan Bagian Keuntungan Atas

Halaman 18 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Penjualan Tanah Kavling Tersebut Dan Merasa Ada Andil Terhadap Keuntungan Yang Diperoleh Tergugat i Sehingga Melakukan Penuntutan Ini?

10. Bahwa Terhadap Point 16 Tidak Kami Tangapi Karena Tidak Terkait Dengan Tergugat i Dan Tergugat li Dan Sudah Kami Kutip Pada Jawaban Kami Pada Point 8 ;
11. Bahwa Terhadap Point 17, Point 18, Dan Point 19 Posita Gugatan Penggugat Adalah Sesuatu Yang Tidak Berdasarkan Atas Hukum Akan Tetapi Berdasarkan Atas Kekecewan, Emosi Dan Claim Sepihak Dari Penggugat Dapat Kami Jelaskan Agar Penggugat Sedikit Paham Akan Aturan Hukum. Syarat Sah Perjanjian Itu Diatur Dalam Pasal 1320 Kuhperdata, Syarat-Syarat Sah Tersebut: 1. Kesepakatan Mereka Yang Mengikatkan Dirinya, 2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan, 3. Suatu Pokok Persoalan Tertentu 4. Suatu Sebab Yang Tidak Terlarang, Dimana Dalam Hal Ini Surat Jual Beli Tanah Antara Tergugat li Dan Tergugat i Tertanggal 28 Maret 2018 Adalah Sah Secara Hukum, Dimana Tergugat i Dan Tergugat li Mengikatkan Dirinya Untuk Melakukan Perjajian, Dimana Baik Tergugat i Dan Tergugat li Adalah Sama Sama Cakap Untuk Membuat Perikatan, Dalam Hal Ini Terkait Dengan Jual Beli, Yang Dijual Adalah Barang Tidak Bergerak Milik Tergugat li Sendiri Bukan Milik Orang Lain Sehingga Sah Secara Hukum Karena Sudah Terpenuhi Syarat Sahnya Perjanjian, Begitu Juga Surat Jual Beli Tanah Sawah Antara Tergugat lii Dan Tergugat li Tertanggal 26 Maret 2018 Sudah Memenuhi Syarat Sahnya Perjanjian, Sehingga Yang Tidak Sah Itu Adalah Perjanjian Yang Dibuat Penggugat Dengan Tergugat Iv Karena Tergugat Iv Bukanlah Pemilik Objek Tanah Yang Diperjual Belikan. Bahwa Berdasarkan Pasal 1338 Kuhperdata Disebutkan Semua Persetujuan Yang Dibuat Sesuai Dengan Undang-Undang Berlaku Sebagai Undang-Undang Bagi Mereka Yang Membuatnya. Persetujuan Itu Tidak Dapat Ditarik Kembali Selain Dengan Kesepakatan Kedua Belah Pihak Atau Karena Alasan-Alasan Yang Ditentukan Oleh Undang-Undang. Persetujuan Harus Dilaksanakan Dengan Itikad Baik. Sehingga Jelas Kiranya Perjanjian Yang Dibuat Itu Mempunyai Kekuatan Hukum Dan Berlaku Bagi Para Pihak Yang Membuatnya ;
12. Bahwa Terhadap Point 20 Posita Gugatan Penggugat Adalah Hal Yang Mengada- Ada, Tidak Rasional Dan Tidak Berdasarkan Hukum, Sehingga Sudah Selayaknya Dikesampingkan Dimana Telah Kami Urai Pada Point 8 Jawaban Kami. Sehingga Timbul Pertanyaan Apakah Harus Tergugat Iv

Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Menjadi Saksi Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Dimana Tergugat Ii Sebagai Pembeli Dan Tergugat Iii Sebagai Penjual Tanah Miliknya Sendiri? Apakah Jika Tidak Melibatkan Tergugat Iv Perikatan Tersebut Batal Demi Hukum? Ketentuan Mana Yang Mengharuskan Hal Tersebut? Jika Ada Ketentuan Yang Mengharuskan Hal Tersebut Silahkan Dijawab! Dan Apakah Jika Tidak Melibatkan Tergugat Iv Perikatan Tersebut Batal Demi Hukum?

- 13.** Bahwa Terhadap Point 21 Posita Gugatan Penggugat, Tergugat i Dan Tergugat Ii Menolak Dengan Tegas Karena Secara Nyata Penggugatlah Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat Telah Menjual Kavlingan Tanpa Sepengetahuan Dan Ijin Dari Tergugat i Dan Tergugat Ii (Sebagai Pemilik Sah Atas Tanah Tersebut), Bahwa Apa Yang Dilakukan Oleh Penggugat Tersebutlah Yang Secara Nyata Merupakan Perbuatan Melawan Hukum Sebagaimana Pasal 1365 Kuhperdata Dalam Bentuk Pelanggaran Pidana Pasal 137 Jo Pasal 154 Undang- Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Dan Sebagaimana Eksepsi Kami Hak Menuntut Dalam Point 21 Ini Adalah Merupakan Ganti Rugi Yang Bertitik Tolak Pada Ketentuan Pasal 1236 Kuhperdata Dan Pasal 1423 Kuhperdata Yang Merupakan Hak Menuntut Ganti Rugi Dalam Wanprestasi Sehingga Gugatan Ini Adalah Gugatan Yang Kabur Sehingga Layak Untuk Ditolak ;
- 14.** Bahwa Terhadap Point 22 s/d Point 25 Posita Gugatan Penggugat Tergugat i Dan Tergugat Ii Menolak Dengan Tegas Hal Tersebut Karena Dalil Para Penggugat Tersebut Tidak Memiliki Dasar Hukum Yang Jelas, Sudah Selayaknya Ditolak Dan Dikesampingkan ;
- 15.** Bahwa Berdasarkan Dalil-Dalil Dan Fakta Yang Telah Tergugat i Dan Tergugat Ii Sampaikan Dalam Eksepsi Dan Jawaban Ini Maka Kami Memohon Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a-Quo Pada Pengadilan Negeri Pagar Alam Untuk Dapat Memberikan Putusan Sebagai Berikut :

Dalam Eksepsi Primair

1. Menyatakan Menerima Eksepsi Tergugat I Dan Tergugat Ii Untuk Seluruhnya ;
2. Menyatakan Secara Hukum Gugatan Penggugat Tertanggal 21 Oktober 2020 Dan Telah Teregister Pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pagar Alam Dengan Nomor Perkara 04/ Pdt.G/ 2020/ Pn.Pga Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Halaman 20 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Seluruh Biaya Yang Timbul Dalam Perkara Ini ;

Dalam Pokok Perkara Primair

1. Menolak Gugatan Penggugat Tertanggal 21 Oktober 2020 Dan Telah Teregister Pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pagar Alam Dengan Nomor Perkara 04/ Pdt.G/ 2020/ Pn.Pga ;
2. Menyatakan Tergugat I Dan Tergugat Ii Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Sah Secara Hukum Surat Jual Beli Tanah Antara Tergugat Ii Dan Tergugat I Tertanggal 28 Maret 2018 ;
4. Menyatakan Sah Secara Hukum Surat Jual Beli Tanah Sawah Antara Tergugat Iii Dan Tergugat Ii Tertanggal 26 Maret 2018 ;
5. Menghukum Para Penggugat Untuk Membayar Seluruh Biaya Yang Timbul Dalam Perkara Ini ;

Subsidiar

Dalam Eksepsi Dan Dalam Pokok Perkara

Mohon Putusan Yang Seadil-Adilnya Dari Suatu Peradilan Yang Baik Dan Bijaksana (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III tanggal 13 Januari 2021 telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa benar Penggugat telah memberikan DP untuk pembelian Sawah kepada kakak saya sebesar Rp.5.000.000 (Lima Juta Rupiah.)
2. Bahwa benar Penggugat telah memberikan DP kepada kakak dan saya sebesar Rp.95.000.000 (Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) dan waktu memberikan DP yang kedua maka kami membuat surat kesepakatan atau perjanjian kepada Penggugat. Isi perjanjian kesepakatan, bilamana Penggugat tidak bisa membayar dalam tempo yang telah ditentukan maka perjanjian di batalkan dan semua DP hilang, setelah jatuh tempo penggugat tidak dapat membayar dengan tempo yang telah disepakati setelah kurang lebih 10 (sepuluh) hari, maka kakak saya Taslim menghubungi saudara Yakub untuk membatalkan pembelian sawah. Karena telah jatuh tempo. Tetapi saudara Yakub berkata "tunggu kami akan datang kerumah kamu." Setelah saudara Yakub datang kerumah maka saudara Yakub berkata "Perjanjian jangan dibatalkan, saya yang akan bayar", setelah itu saudara Yakub memanggil Penggugat. Tidak lama

Halaman 21 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga

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)



penggugat datang kerumah kami dengan menggunakan pakaian berwarna putih dan celana warna biru dengan mengendarai mobil warna Hijau daun.

3. Bahwa selanjutnya Tergugat I berbicara dengan Penggugat, Tergugat I mengatakan kalau Penggugat tidak bisa membayar kepada tergugat III, maka Tergugat I akan membayar sisa pelunasan pembelian sawah kepada Tergugat III. Dengan suatu perjanjian antara Tergugat I dan Penggugat di mana Tergugat dan Penggugat berjanji diatas kuwitansi dan meterai dan di tandatangani oleh saksi-saksi.
4. Bahwa untuk pembayaran selanjutnya dibayar oleh Tergugat I, selanjutnya pembuatan surat Jual beli antara saya, Tergugat III dengan tergugat II walaupun pembayaran belum lunas maka pembuatan surat jual beli dilaksanakan dikantor Lurah Selibar Kec. Pagaralam Utara dan membuat sporadik.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV tanggal 13 Januari 2021 telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa menanggapi dalil Penggugat dalam posita angka 4 yang pada pokoknya menyatakan "*dalam perjanjian tanggal 27 Maret 2018 tersebut telah disepakati harga dari tanah tersebut adalah Rp. 350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dimana pada saat itu juga Penggugat langsung memberikan DP dst...*", yang sebenarnya adalah Penggugat telah diberikan tugas oleh Tergugat I untuk melakukan pembayaran pembelian tanah sawah milik Tergugat III, akan tetapi Penggugat tidak melakukan kewajibannya (*prestasi*) dalam melunasi sisa pembayaran sawah terhadap Tergugat III, karena dalam perjanjian tersebut disepakati jangka waktu pelunasan sisa pembayaran sawah milik tergugat III. Dikarenakan Penggugat tidak bisa melakukan kewajibannya dalam melunasi sisa pembayaran sawah tersebut maka Tergugat III dan Tergugat IV menghubungi Tergugat I menanyakan perihal sisa pelunasan pembelian sawah milik Tergugat III, setelah itu Tergugat I memberikan sisa pelunasan pembelian tanah sawah kepada Tergugat IV. Dimana pada tanggal 27 April 2018 Tergugat I menyerahkan uang sebesar Rp. 280.000.000 (Dua Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) untuk pembayaran sawah di Desa Pengandonan kepada Tergugat IV sebagaimana tertuang dalam kwitansi (*receipt*) bermeterai cukup dan telah di tanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat III sebagai saksi.



2. Bahwa terhadap posita Penggugat angka 16 yang pada pokoknya menyatakan "bahwa Tergugat IV adalah yang membuat perjanjian dengan Penggugat yaitu perjanjian jual beli sawah seluas 5000 m2 yaitu sawah yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW. 06 Kel. Selibar Kota Pagaralam yang seharusnya mengetahui kalau sawah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat. Akan tetapi timbul surat jual beli tanah sawah antara Tergugat III dengan Tergugat II tertanggal 26 Maret 2018 dan juga surat sporadik atas nama Tergugat II tertanggal 27 Maret 2018. Oleh karenanya Tergugat IV harus diikutkan dalam gugatan ini dan harus juga bertanggung jawab atas perkara ini dikarenakan ada dugaan kerjasama antara Tergugat IV dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga menimbulkan kerugian pada Penggugat, oleh karenanya perbuatan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum". Menurut para Tergugat tidaklah beralasan hukum dan terlalu mengada-ada karena pada dasarnya Penggugat tidak menguraikan secara jelas bentuk Perbuatan Melawan Hukum tersebut dilakukan, dimana justru yang benar adalah kesepakatan jual beli antara Tergugat IV dengan Penggugat batal demi hukum karena Penggugat tidak melakukan kewajibannya dalam melunasi sisa pembayaran tanah sawah milik Tergugat III, akibat dari Penggugat tidak melaksanakan Perstasinya maka Tergugat III dan Tergugat IV menghubungi Tergugat I menanyakan perihal sisa pelunasan pembelian sawah milik Tergugat III, setelah itu Tergugat I memberikan sisa pelunasan pembelian tanah sawah kepada Tergugat IV. Dalam hal ini perbuatan Tergugat IV yang manakah dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan terlihat jelas jika gugatan Penggugat mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada. Maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak dalil-dalil Penggugat tersebut.
3. Bahwa Tergugat IV membantah dalil gugatan Penggugat pada posita angka 18 yang pada pokoknya menyatakan "bahwa surat jual beli tanah sawah antara Tergugat III dengan Tergugat II tertanggal 26 Maret 2018 dan juga surat sporadik atas nama Tergugat II tertanggal 27 Maret 2018 diatas tanah yang terletak di Desa Pengandonan RT. 15 RW. 04 Kel. Selibar Kota Pagaralam dengan luas 5000 m2 dimana didalam kedua surat tersebut Tergugat IV menyatakan tidak pernah menandatangani sebagai saksi dst...", Faktanya justru Tergugat IV selalu terlibat dalam proses jual beli tanah sawah antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III, hal tersebut terbukti dalam kwitansi yang ditandatangani Tergugat IV yang menerima

Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



pembayaran sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Pengandonan dari Tergugat I dan Tergugat IV juga menandatangani sebagai saksi bersama dengan saksi lain surat jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III tanggal 27 Maret 2018.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 20 Januari 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 27 Januari 2021;

Menimbang, bahwa dengan telah dipenuhinya tahap jawab-menjawab diantara para pihak, maka proses pemeriksaan perkara ini akan dilanjutkan dengan tahap Pembuktian, yang mana berdasarkan Pasal 283 RBg Jo. Pasal 1865 KUHPerdara, Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada Pihak Penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya;

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

1. Fotocopy Surat Perjanjian Antara Taslim Dan Sarbani Tertanggal 27 Maret 2018, diberi tanda bukti P-1;
2. A. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Sebesar Rp5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) Tertanggal 24 Maret 2018 Dan Rp95.000.000,00 (sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) Tertanggal 27 Maret 2018, diberi tanda bukti P-2A;
B. Fotocopy Kwitansi Sisa Pembayaran Rp 250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), diberi tanda bukti P-2B;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Jual Beli Sawah Tulis Tangan Saudara Taslim tanggal 10 Februari 2020, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Tergugat IV tanggal 10 Februari 2020, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Jual Beli tanggal 26 Maret 2018, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Brosur Pesona Indah Talang Sawah, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan Jual Beli tanggal 28 Maret 2018, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa tahun 2018, Pernyataan Tidak Sengketa, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli, diberi tanda bukti P-10;



11. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy Surat Keterangan Tukar Guling Tanah Juni 2016, diberi tanda bukti P-12;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan kecuali bukti surat P-5, P-6, P-8, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Pengugat;

Menimbang, bahwa di depan persidangan selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan Saksi-saksi, dimana Saksi-saksi tersebut dibawah sumpah menurut tatacara agamanya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Saksi Muslimin;

- Bahwa Saksi Kenal dengan Para Tergugat dan Saksi merupakan Saudara Ipar jauh dari Tergugat I tetapi tidak memiliki hubungan pekerjaan dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi diajukan dipersidangan pada hari ini adalah untuk memberi keterangan Saksi dari Penggugat tentang perselisihan Tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi antara Penggugat dan Tergugat II masih memiliki hubungan keluarga nenek dua beradik;
- Bahwa Tergugat II ada minta jualkan kebunnya kepada Saksi, tetapi minta carikan sawah untuk penggantinya, lalu Saksi menawarkannya kepada Penggugat;
- Bahwa saat itu Penggugat ada minat untuk membeli tanah (kebun) milik Tergugat II, lalu Tergugat I mengikutinya;
- Bahwa saat hari pertama mengecek tanah (kebun) milik Tergugat II tidak ada Penggugat, yang ada di lokasi yaitu Saksi, Tergugat I, Terggugat II, Sdr. Daluk dan Sdr. Citra Midi;
- Bahwa pada hari kedua ada Saksi, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II beserta istrinya, Sdr. Daluk, Sdr. Sudri dan Sdr. Yusri , yang mana saat itu Tergugat II dan istrinya setuju tanah (kebun) tersebut dijual kepada Penggugat;
- Bahwa saat itu Tergugat II mau menjualkan tanah (kebun) seharga Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) tetapi ditawar menjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) dan terjadinya deal saling menyetujui seharga Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);

- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana proses pembayarannya, saat itu Saksi hanya mengetahui harga tanah (kebun) sudah sepakat;
- Bahwa Saksi mengetahui info tentang sawah yang akan digantikan kepada Tergugat II dari Sdr. Citra Midi yang dimiliki oleh Tergugat IV;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, harga tanah (kebun) milik Tergugat II yang dibayarkan Penggugat, dibayar dengan sawah yang harganya Rp350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), yang mana sisanya dibayarkan selama 1 (satu) tahun;
- Bahwa saat mengecek sawah ada Saksi, Tergugat II, Sdr. Daluk, Sdr. Yusri dan Sdr. Sudri tanpa adanya pemilik sawah, yang mana saat itu Penggugat pun mewakilkannya kepada Tergugat I;
- Bahwa saat mengecek sawah Saksi sudah mengetahui batas-batasnya berdasarkan info dari Sdr. Citra Midi;
- Bahwa saat mengecek sawah, Tergugat II langsung menyetujui sawah tersebut digunakan untuk membayar sebagian tanah (kebun) miliknya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana proses surat menyurat pembelian tanah (kebun) antara Penggugat dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah saat itu ada DP dari Penggugat yang diberikannya kepada Tergugat II;
- Bahwa setahu Saksi sawah tersebut Penggugat yang membelinya kepada Tergugat IV tetapi Saksi tidak mengetahui proses pembayaran dan surat menyuratnya;
- Bahwa setahu Saksi yang mempunyai niat mau mencari sawah adalah Penggugat tetapi yang datang mengeceknya Tergugat I;
- Bahwa Saksi selaku makelar tanah yang berhasil menghubungkan antara Penggugat dengan Tergugat IV diberi fee atau imbalan oleh Penggugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), yang mana Saksi bagi bersama Sdr. Daluk, Sdr. Sudri dan Sdr. Yusri;
- Bahwa berdasarkan info dari Tergugat II, ianya meminta kepada Penggugat via handphone untuk memberikan tambahan sebesar

Halaman 26 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai pemberian dari Tergugat II kepada Saksi dan Sdr. Daluk tetapi menggunakan uang dari Penggugat;

- Bahwa setahu Saksi tanah (kebun) yang dibeli dari Tergugat II seluas lebih kurang 1,5 Ha sudah dijadikan tanah kaplingan untuk dijual kepada masyarakat, yang mana kaplingan pertama dijual oleh Penggugat tetapi Saksi tidak mengetahui berapa kapling yang dijual oleh Penggugat, berikutnya baru Tergugat I yang menjualnya;
- Bahwa setahu Saksi kaplingan tersebut berjumlah antara 64 – 66 kapling tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat menjual kaplingan tanah sebelum deal sawah tersebut;
- Bahwa berdasarkan info dari Penggugat sudah membeli sawah tersebut dengan DP sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dan ditambah lagi sebesar Rp5.000.000 (lima juta rupiah) sehingga total DP Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah);

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak berperkara menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Seheberahi;

- Bahwa Saksi Kenal dengan Para Tergugat tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi diajukan dipersidangan pada hari ini adalah untuk memberi keterangan Saksi dari Penggugat tentang perselisihan Tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui dengan proses pembelian sawah milik Tergugat III, tetapi tidak mengetahui dengan proses pembelian tanah (kebun) milik Tergugat II;
- Bahwa setahu Saksi awalnya sawah itu milik Tergugat III yang minta dijual, lalu ketika Saksi dan Tergugat IV berada di kebunnya di pengandonan datanglah Penggugat, Tergugat I dan Sdr. Citra Midi mau membeli sawah tersebut, lalu Saksi jawab kalau mau silahkan karena sebagaimana info dari Tergugat III sawahnya memang mau dijual;
- Bahwa Tergugat III mau menjual sawah tersebut seharga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang disanggupi oleh Penggugat;

Halaman 27 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu Penggugat memberikan uang DP kepada Tergugat IV sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang diterima Tergugat IV dengan menandatangani kwitansi yang di pegang oleh Penggugat;
- Bahwa seingat Saksi Penggugat akan melunasi sawah tersebut minta tempo sekira 3 – 7 hari;
- Bahwa kemudian Penggugat membayar lagi sawah kepada Tergugat III sebesar Rp95.000.000,00 (Sembilan puluh lima juta rupiah) yang langsung diterima oleh Tergugat III;
- Bahwa saat Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat III disaksikan oleh Saksi juga ada Tergugat I, Sdr. Citra Midi dan seingat Saksi saat itu ada surat-menyuratnya;
- Bahwa sisa pembayarannya Saksi tidak mengetahui kapan pembayarannya tetapi mengetahui kalau sudah selesai semua berdasarkan info dari Tergugat III setelah Saksi bertanya kepadanya;
- Bahwa setahu Saksi yang menguasai sawah tersebut saat ini adalah Tergugat II;
- Bahwa Saksi mendengar info kalau Tergugat II mau menjual tanah (kebun) miliknya kepada Penggugat asalkan dicarikan sawah tetapi Saksi tidak mengetahui siapa yang melakukan proses penyelesaian pembayarannya;
- Bahwa Penggugat mengetahui ada sawah yang mau dijual tersebut dari Sdr. Citra Midi, yang mana Sdr. Citra Midi mendapatkan info dari Saksi;
- Bahwa dari pembelian sawah tersebut Saksi mendapatkan fee atau imbalan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), Tergugat IV sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan Sdr. Citra Midi mendapatkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), tetapi Saksi tidak mengetahui uang itu milik siapa, saat itu yang menyerahkan uangnya adalah Penggugat, yang mana saat itu Tergugat hanya diam saja;
- Bahwa sewaktu menyerahkan uang yang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan Rp95.000.000,00 (Sembilan puluh lima juta rupiah), Saksi ada ikut menandatangani kwitansinya;
- Bahwa uang yang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) Penggugat mengambil dimobilnya dan menyerahkan kepada Tergugat IV, sedangkan

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang Rp95.000.000,00 (Sembilan puluh lima juta rupiah) Penggugat menyerahkan langsung kepada Tergugat III;

- Bahwa saat menyerahkan uang yang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan uang Rp95.000.000,00 (Sembilan puluh lima juta rupiah) adalah Penggugat dan saat itu Tergugat I juga ada disana;
- Bahwa kemudian proses pembayaran berikutnya saya tidak mengetahuinya mengenai kapan dan apakah memiliki kwitansi lanjutan;
- Bahwa menurut Tergugat III yang membeli awahnya adalah Penggugat, tetapi surat-suratnya seperti surat jual beli dan sebagainya dibuat langsung dari Tergugat III kepada Tergugat II untuk mempermudah proses pembuatannya dan Saksi pernah melihat langsung surat jual beli sawah Tergugat III kepada Tergugat II tersebut;
- Bahwa setelah membayar uang Rp100.000.0000,00 (seratus juta rupiah) ada perjanjian, yang mana Tergugat III menyatakan apabila sisa pembayaran sawah tidak bisa dibayarkan oleh Penggugat sampai batas waktu tanggal 27 April 2018, maka uang Rp100.000.0000,00 (seratus juta rupiah) yang telah dibayarkan dianggap hangus, hal tersebut disampaikan dihadapan Saksi, Penggugat, Tergugat I, Sdr. Citra Midi dll;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak berperkara menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi Citra Midi;

- Bahwa Saksi Kenal dengan Para Tergugat tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi diajukan dipersidangan pada hari ini adalah untuk memberi keterangan Saksi dari Penggugat tentang perselisihan Tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa saat itu Tergugat IV bicara kepada saya, ada sawah yang mau dijual seharga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), kebenaran saat itu ada Penggugat sedang mencari sawah karena Saksi sering ikut dengan Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi sawah tersebut akan digunakan Penggugat untuk panjar pembelian tanah (kebun) di daerah Talang Sawah;
- Bahwa setahu Saksi kalau Penggugat hanya menyuruh Tergugat I;

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi sawah tersebut deal seharga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dengan DP awal sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan selanjutnya membayarkan kembali uang Rp95.000.000,00 (Sembilan puluh lima juta rupiah) oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses pembayaran dan perjanjian selanjutnya;
- Bahwa dari pembelian sawah tersebut Saksi mendapatkan fee atau imbalan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), Tergugat IV sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan Sdr. Sehberahi mendapatkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang diserahkan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana selanjutnya proses pembayaran sisa sawah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi hanya mengetahui cerita sebatas pembelian sawah tetapi tidak mengetahui bagaimana proses pembelian tanah (kebun) milik Tergugat II;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak berperkara menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I dan II telah mengajukan alat bukti surat, yaitu berupa:

1. Fotocopy Kwitansi tertanggal 27 April 2018, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy Sporadik (Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah) tertanggal Maret 2018, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa, diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Jual Beli, diberi tanda bukti T-5;
6. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 14 Agustus 2012, diberi tanda bukti T-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 16 September 19 , diberi tanda bukti T-7;
8. Fotocopy Sporadik (Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah) tertanggal 28 Maret 2018, diberi tanda bukti T-8;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa tertanggal 28 Maret 2018, diberi tanda bukti T-9;

Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



10. Fotocopy Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 28 Maret 2018, diberi tanda bukti T-10;
11. Fotocopy Surat Keterangan Pemindahan Kuasa Warisan tertanggal 21 Januari 1990, diberi tanda bukti T-11;
12. Fotocopy Browsersur, diberi tanda bukti T-12;
13. A. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1599, diberi tanda bukti T-13A;
B. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1594, diberi tanda bukti T-13B;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan kecuali bukti surat T-8 sampai bukti surat T-12, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat 1 dan 2;

Menimbang, bahwa di depan persidangan selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, Tergugat I dan II juga mengajukan Saksi-saksi, dimana Saksi-saksi tersebut dibawah sumpah menurut tatacara agamanya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Herlan Widiansyah;

- Bahwa Saksi Kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi diajukan dipersidangan pada hari ini adalah untuk memberi keterangan Saksi dari Tergugat I dan Tergugat II tentang perselisihan Tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi memang ada jual beli tanah (kebun) antara Tergugat I dan Tergugat II, yang mana prosesnya legal dan tanah (kebun) tersebut sudah dikaplingkan oleh Tergugat I serta banyak surat-surat dari kaplingan tanah tersebut yang sudah memiliki sertifikat sehingga menurut Saksi itu sudah resmi dan sah;
- Bahwa Saksi bingung kenapa tanah-tanah kaplingan yang sudah bersertifikat tersebut jadi bermasalah sekarang ini;
- Bahwa saat Saksi bergabung dengan Tergugat sudah banyak tanah kaplingan tersebut yang laku dijual oleh Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi antara Penggugat dan Tergugat I sejak tahun 2019 tidak lagi bersama-sama, yang mana sebelumnya mereka selalu bersama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada rebut atau pertengkaran antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi dalam proses peralihan tanah (kebun) tersebut sehingga menjadi kaplingan-kaplingan tidak pernah ada masalah ataupun complain dari pihak manapun;
- Bahwa ukuran dari tanah kaplingan-kaplingan tersebut bervariasi ada yang 10 x 15 meter dan sebagainya, harganyapun bervariasi ada yang Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan ada yang Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tergantung ukuran dan letaknya;
- Bahwa setahu Saksi jumlah kaplingannya ada 64 (enam puluh empat) kapling dan masih ada 1 (satu) kapling yang belum terjual;
- Bahwa tanah kaplingan yang sudah terjual semuanya sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan tanah tersebut dikaplingkan, tetapi sejak 2019 Saksi bergabung tanah tersebut sudah dikaplingkan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah (kebun) tersebut Tergugat I membelinya kepada Tergugat II dan setahu Saksi surat-suratnya sudah atas nama Tergugat I;
- Bahwa Saksi melihat surat-suratnya sejak tahun 2018 peralihan dari Tergugat II kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa total uang yang di dapat oleh Tergugat I sebagai hasil dari penjualan kaplingan tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tanah kaplingan tersebut kebanyakan dibeli nyicil oleh masyarakat dan pembayarannya langsung di bayar pada kantor yang dipimpin oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi bergabung dengan Tergugat I tidak ada surat tugas tertulis atau surat perintah hanya factor kepercayaan saja dari Tergugat I;
- Bahwa saat bergabung dengan Tergugat I tinggal 1 (satu) kaplingan saja yang belum terjual, hanya saja saat itu ada beberapa yang take over dari orang satu ke orang lain karena tidak sanggup membayarnya;
- Bahwa Saksi bergabung dengan Tergugat I dibayar berdasarkan fee apabila ada kaplingan tanah yang dijualkan, dan Tergugat I bukan hanya

Halaman 32 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



menjual tanah kaplingan yang bermasalah ini saja, ada juga tanah kaplingan di tempat lain;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak berperkara menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Darlansiah (Daluk);

- Bahwa Saksi Kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat tetapi tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Para Tergugat tetapi Saksi merupakan keponakan dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi diajukan dipersidangan pada hari ini adalah untuk memberi keterangan Saksi dari Tergugat I dan Tergugat II tentang perselisihan Tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui saat Penggugat dan Tergugat I mau membeli sawah milik Tergugat III;
- Bahwa sawah yang akan dibeli Penggugat dan Tergugat I sebagai syarat dari Tergugat II mau menjualkan tanah (kebun) miliknya asalkan bisa dicarikan sawah juga;
- Bahwa saat mengecek sawah milik Tergugat II ada Saksi, Sdr. Muslimin, Sdr. tanpa adanya pemilik sawah, yang mana saat itu Penggugat pun mewakilkannya kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses pembayaran tanah (kebun) dan sawah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi harga tanah (kebun) milik Tergugat II harganya Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) dan sawah milik Tergugat III harganya Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa dari harga sawah milik Tergugat III Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), setahu Saksi untuk membayarnya menggunakan uang dari Tergugat I sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) yang Saksi dan Tergugat I ambil di Bank, sedangkan sisa pembayaran yang Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui uang siapa yang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) membayar kepada Tergugat II sebagai uang panjarnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana proses pembayaran dari tanah (kebun) milik Tergugat II seharga Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) dan tidak mengetahui apakah sekarang sudah selesai pembayarannya;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau ada sawah yang mau dijual dari Sdr. Muslimin;
- Bahwa saat itu Saksi mendapat fee atau imbalan dari Tergugat I tidak sampai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi sekarang tanah (kebun) telah dijual kembali dalam bentuk tanah kaplingan dan Saksi tidak mengetahui berapa banyak jumlah kaplingannya;
- Bahwa setahu Saksi dulunya antara Penggugat dan Tergugat I saling berkongsi tetapi Saksi tidak lagi perkembangannya;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak berperkara menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat, yaitu berupa:

1. Fotocopy Surat Sporadik tertanggal Maret 2018, diberi tanda bukti T3-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal Maret 2018, diberi tanda bukti T3-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa tertanggal Maret 2018, diberi tanda bukti T3-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 26 Maret 2018, diberi tanda bukti T3-4;
5. Fotocopy Kwitansi tertanggal 27 April 2018, diberi tanda bukti T3-5;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dilegalisasi serta telah dicocokkan keseluruhannya Fotocopy dari FotoCopy selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini, kemudian Fotocopy surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat 3;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat IV telah mengajukan alat bukti surat, yaitu berupa:

1. Fotocopy Kwitansi tertanggal 27 April 2018, diberi tanda bukti T.4-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 3 Januari 2021, diberi tanda bukti T4-2;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan kecuali bukti surat T4-1, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat 4;



Menimbang, bahwa di depan persidangan Tergugat III dan Tergugat IV menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi meskipun sudah diberikan hak oleh Majelis Hakim:

Menimbang, bahwa telah juga dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa tanggal 9 Februari 2021 (vide Pasal 180 RBg jo SEMA No.7 tahun 2001) yang isinya termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa hasil selengkapnyanya dari Pemeriksaan Setempat terhadap obyek perkara tersebut termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan untuk mempersingkat putusan ini dianggap juga tercantum sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini dan turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa diakhir pemeriksaan Penggugat, Tergugat I dan II masing-masing mengajukan Kesimpulannya tertanggal 24 Februari 2021, sedangkan Tergugat III dan Tegugat IV tidak mengajukan kesimpulan ;

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 Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya berkaitan dengan:

1. Eksepsi Peremptoria (*Exceptio Peremptoria*)
2. Gugatan Kabur (*Obscuur libel*)

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok Gugatan Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formal dan material Gugatan, di mana dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku yaitu RBg, tidak diatur mengenai syarat Gugatan, akan tetapi dalam praktik peradilan dapatlah dipakai sebagai pedoman yaitu Pasal 8 BRv (Vide. Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta : Liberty, edisi keenam, 2000 hal.7; lihat juga Mahkamah Agung RI, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan

Halaman 35 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Pengadilan Buku I dan II, Jakarta : Mahkamah Agung RI, 2007/2008, hal. 60 dan hal 126; lihat juga Naskah Akademik tentang Rancangan Undang-Undang tentang Hukum Acara Perdata tahun 2011, hal. 37, yang pada pokoknya menyatakan BRv dalam kenyataan praktik berlaku di muka Pengadilan sekarang), di mana syarat gugatan adalah memuat :

1. Identitas para pihak
2. Dasar atau dalil gugatan/*posita*/*fundamentum petendi* berisi tentang peristiwa dan hubungan hukum
3. Tuntutan/*petitum* terdiri dari tuntutan primer dan tuntutan subsider/tambahan

Identitas para pihak adalah keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang berpekara yaitu nama, tempat tinggal, dan pekerjaan. Kalau mungkin juga agama, umur, dan status kawin, Fundamentum petendi (*posita*) adalah dasar dari gugatan yang memuat tentang adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berpekara (penggugat dan tergugat) yang terdiri dari 2 bagian yaitu : 1) uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*feittelijke gronden*) adalah merupakan penjelasan duduk perkaranya, 2) uraian tentang hukumnya (*rechtsgronden*) adalah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan, Petitum adalah yang dimohon atau dituntut supaya diputuskan pengadilan. Jadi, petitum ini akan mendapat jawabannya dalam diktum atau amar putusan pengadilan. Karena itu, penggugat harus merumuskan petitum tersebut dengan jelas dan tegas, kalau tidak bisa menyebabkan gugatan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa surat Gugatan memiliki fungsi penting dalam sebuah perkara gugatan, karena berdasarkan surat Gugatan tersebut Majelis Hakim akan memeriksa, mengadili dan memutus suatu sengketa ;

Menimbang, bahwa Gugatan memiliki fungsi penting dalam sebuah perkara gugatan, maka Majelis Hakim akan meneliti Gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat dihubungkan dengan Jawaban Tergugat terdapat Eksepsi Tergugat I dan II sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dapat dikabulkan atau tidak ;

1. Eksepsi Peremptoria (*Exceptio Peremptoria*)

Halaman 36 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I dan II dalam Eksepsinya pada pokoknya menyatakan Penggugat dalam gugatannya mendalilkan adanya kesepakatan jual beli secara lisan tanggal 07 Maret 2018 antara Penggugat dengan Tergugat II dan Perjanjian Tanggal 23 Maret 2018 antara Penggugat dengan Tergugat III yang diwakili oleh Tergugat IV, dimana Perjanjian tersebut telah hapus berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara, dikarenakan adanya Pembayaran dan Pelunasan Jual Beli tanah sawah atas tanah oleh Tergugat I kepada Tergugat III tersebut penggugat mengetahui, bahkan menjadi Saksi atas pembayaran tersebut dan menyetujui adanya peralihan atas hak-hak yang dimiliki oleh Penggugat kepada Tergugat II, Maka berdasarkan hal tersebut sudah selayaknya, seharusnya dan semestinya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan Perjanjian yang dimaksud penggugat adalah perjanjian jual-beli yang didasarkan pada Pasal 1457 KUHPerdara, oleh karenanya tidak dapat dipergunakan Pasal 1381 KUHPerdara, sedangkan Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II menyebabkan Pengugat mengalami kerugian sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui kesepakatan apa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat II dan seperti apa bentuk kesepakatannya, dan juga yang mana disangkal oleh Tergugat I bahwa telah dilakukan pelunasan oleh Tergugat I dan oleh Penggugat hal tersebut tidak didalilkan dalam gugatannya sehingga membutuhkan pembuktian lebih lanjut yang mana terhadap hal tersebut sudah masuk dalam pokok perkara dan karenanya haruslah dipertimbangkan bersama dengan pokok perkara, oleh karenanya Eksepsi Tergugat berkaitan dengan Eksepsi Peremptoria (*Exceptio Peremptoria*) tersebut haruslah ditolak;

2. Gugatan Kabur (*Obscuur libel*)

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Eksepsinya pada pokoknya menyatakan tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, Kontradiksi antara posita dan petitum, petitum gugatan tidak jelas dan mencampuradukkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan hal tersebut sudah selayaknya, seharusnya dan semestinya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan gugatan pengugat sudah sangat jelas dan sudah sesuai Pasal 118 HIR, Petitum adalah hak dari pengugat, sedangkan dasar yang dijadikan gugatan adalah perbuatan curang dari Tergugat I yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan memuat kerugian pada diri Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar Penggugat dalam mengajukan gugatannya ke persidangan adalah Perbuatan Melawan Hukum, yang mana unsur-unsur dalam Perbuatan Melawan Hukum adalah adanya perbuatan melawan hukum, timbulnya kerugian, yang didasari adanya kesalahan, serta hubungan causalitas antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagai dasar hukum dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar hukum yang diajukan oleh Penggugat adalah perbuatan Melawan Hukum, maka Majelis Hakim akan menilai posita yang termuat dalam gugatan apakah sudah terinci secara jelas serta petitum/tuntutan yang diajukan sudah berkesesuaian dengan dasar hukum gugatan yang dipakai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat tersebut di atas khususnya Dalil Gugatan Penggugat angka 17 sampai dengan angka 20, Majelis Hakim berpendapat Kuasa Penggugat tidak tegas dalam menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, karena Penggugat baru menduga adanya pemalsuan tandatangan Tergugat IV, Penggugat menduga ada tindakan curang dan tipu muslihat dari Tergugat I dan Tergugat II, dan juga Penggugat meragukan keabsahan dari Surat jual beli Surat Jual beli tanggal 28 Maret 2018 tersebut, akan tetapi Penggugat tidak secara tegas menguraikan dalil-dalil gugatannya tersebut karena Penggugat masih menduga dan belum adanya kepastian dari Penggugat, dan juga Penggugat tidak tegas dalam dalilnya perbuatan mana yang dilakukan oleh Para Tergugat yang telah Melawan Hukum dan merugikan Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1974 K/Pdt/2001 tanggal 29 September 2003, yang kaidah hukumnya menyatakan *"Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau*

Halaman 38 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dipalsukan, oleh sebab itu gugatan penggugat tidak dapat diterima”, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Gugatan tersebut menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatannya Penggugat menjelaskan sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 07 Maret 2018 telah diadakan kesepakatan jual beli Secara Lisan tanah kebun antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu bidang tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar dengan harga Rp. 1.100.000.000 (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah)
Adapun batas-batas tanah tersebut adalah:
 - a. Sebelah Timur berbatasan dengan kebun Jetamin dan Kartubi
 - b. Sebelah Barat berbatasan dengan kebun Legimin dan Arumin
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Mungguh Raje
 - d. Sebelah Utara berbatasan dengan Sungai Air betung. (vide gugatan angka 1)
- Bahwa dalam perjanjian tersebut juga disepakati bahwa Tergugat II meminta kepada Penggugat untuk dicarikan sawah sebagai pembayaran awal dari kesepakatan tersebut (vide gugatan angka 2) ;
- Bahwa Dengan sudah dipenuhinya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat II tentang Pembayaran awal jual beli tanah, berupa tanah sawah milik Tegugat III yang terletak di Desa Pengandonan RT 15 RW 06 Kei. Selibar Kota Pagar Alam dengan luas 5000 M2, maka kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar dengan harga Rp. 1.100.000.000 (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) pada tanggal 07 Maret 2018 tersebut sudah dipenuhi oleh Penggugat **sebagai pembayaran awal** dari kesepakatan tersebut (vide gugatan angka 5) ;
- **Bahwa dengan telah terlaksananya kesepakatan tersebut**, maka selanjutnya Penggugat mulai mengkavlingkan tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat II yaitu bidang tanah yang terletak di Talang Sawah Kel. Bangun Rejo RT 01 RW 01 Kec. Pagar Alam Utara Kota Pagar Alam dengan Luas 1,5 Hektar dengan mengkavlingkan sebanyak 66 kavling



dengan nama Tanah Kavlingan Pesona Indah Talang sawah (vide gugatan angka 6).

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Penggugat tidak menjelaskan secara jelas apakah dengan pembayaran awal tersebut di atas telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat II dan juga Penggugat tidaklah secara jelas menguraikan dasar hukum yang menyatakan dengan adanya pembayaran awal maka kesepakatan antara kedua belah pihak telah terjadi dan terlaksana ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mendalilkan dalam kesepakatan tersebut apakah Penggugat telah mendapatkan izin dari Tergugat II untuk mengkavlingkan obyek sengketa dan melakukan penjualan meski belum terjadi pelunasan atas obyek sengketa, demikian juga penggugat tidak mendalilkan atas dasar apa Penggugat sudah menjadi pemilik yang sah atas obyek sengketa sehingga Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I sudah melakukan pengambilalihan kepemilikan obyek sengketa yang menurut Penggugat pada angka 7 posita nya obyek sengketa "**Pesona Indah Talang sawah milik Penggugat**" sehingga bisa terbit Surat Jual beli tanah antara Tergugat II dengan Tergugat I yaitu Surat Jual beli tanggal 28 Maret 2018 dan juga Surat Sporadik atas nama Tergugat I dengan nomor registrasi: 594/106/BR/2018 tanggal 29 Maret 2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil yang dimuat oleh Penggugat menyebabkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kabur atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa karena ketidakjelasan tersebut dapat menyebabkan Majelis Hakim kesulitan dalam mempertimbangkan pokok permasalahan perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat Kabur atau tidak jelas sehingga Tidak Memenuhi Syarat Formil suatu surat Gugatan, dengan demikian Eksepsi Tergugat berkaitan dengan Gugatan Kabur (*Obscuur libel*) adalah beralasan hukum dan sepatutnya dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat I dan II telah dinyatakan dikabulkan, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka Penggugat berada pada pihak yang kalah dan karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg;

Memperhatikan, ketentuan dalam hukum acara perdata (Rbg) dan peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.110.000,00 (*empat juta seratus sepuluh ribu rupiah*);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pagar Alam, pada hari rabu, tanggal 3 Maret 2021, oleh kami, Ben Ronald P. Situmorang, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Eduward Afrianto Sitohang, S.H. dan Fery Ferdika Siregar, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari rabu, tanggal 10 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Enrik Padi Endora, S.H.,M.M, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, dan oleh pihak Kuasa Tergugat I dan II maupun Tergugat III serta Tergugat IV.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Eduward Afrianto Sitohang, S.H.

Ben Ronald P. Situmorang, S.H.,M.H.

Halaman 41 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Pga



Fery Ferdika Siregar, S.H.

Panitera Pengganti,

Enrik Padi Endora, S.H.,M.M.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP Panggilan Pertama.....	:	Rp50.000,00;
5. Panggilan	:	Rp2.950.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.010.000,00;
7. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	Rp4.110.000,00;

(empat juta seratus sepuluh ribu rupiah)