



P U T U S A N
Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- 1. ISKANDAR SICILIA SALEH**, umur 56 tahun, pekerjaan Wiraswasta, agama Islam, alamat Komplek Permata Griya No. A-2 Rt.011, Rw.005, Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, semula **Tergugat I** ;
- 2. DEWI FERianti ISKANDAR**, umur 53 tahun, pekerjaan Karyawan Swasta, agama Islam, alamat Komplek Permata Griya No.A-2, Rt.011, Rw.005, Kelurahan 8 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, semula **Tergugat II**, Tergugat I, II memberikan kuasa kepada Yose Rizal,SH.MH & Rekan Advokat dari Kantor Bambang Hariyanto & Partners Law Firm yang beralamat di Jalan BLPT Basuki Rahmat, No.32 A, Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2016, selanjutnya disebut **Tergugat I, II / Pemanding I, II** ;

L A W A N

ARIF RAHMAN, umur 41 tahun, pekerjaan Wiraswasta, agama Islam, alamat Komplek Way Hitam, Jalan Musi II, Blok B 55, Rt.003, Rw.007, Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya BAYU PRASETYA ANDRINATA, SH., C.I.A, dkk, Advokat / Pengacara yang beralamat di Jl. Angkatan 45, No.1123 A, Rt.07, Rw.02 Kelurahan Demang Lebar Daun, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat / Terbanding** ;

D A N

T U K I M A N, pekerjaan Wiraswasta, agama Islam, alamat Jalan Abusamah, Simpang Lima, No.3833, Rt.035, Rw.006 Kelurahan Sukabangun, Kecamatan Sukarami, Kota

Halaman 1 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.



Palembang, selanjutnya disebut **Turut Tergugat / Turut Terbanding** ;

Pengadilan Tinggi Tersebut :

Telah membaca, Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 24/PEN-PDT/2017/PT.PLG, tanggal 6 April 2017 berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 77/Pdt.G/2016/PN.Plg, tanggal 30 Nopember 2016 ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 16 Mei 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 16 Mei 2016, register Nomor 77/Pdt/G/2016/PN.Plg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa dahulunya antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II membuat kesepakatan secara lisan untuk melakukan Jual-Beli atas sebidang tanah yang terletak di Jalan H M Saleh samping SMPN. 40 RT.040 RW.009 Kel.Sukarami Kec.Sukarami Palembang sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 115/Sukarami/1998, dengan batas-batas tanah:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Abdurrohimi;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Johan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Armansyah;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah kosong.Di mana objek Jual-Beli tersebut adalah tanah dengan atas nama TERGUGAT I seluas $\pm 10.117 \text{ m}^2$ dengan harga permeternya adalah Rp.140.000,- (seratus empat puluh ribu rupiah);
2. Bahwa Perjanjian Jual-Beli a quo disepakati pembayarannya dengan cara cash bertahap, di mana Penggugat membayar dengan cara bertahap dikarenakan menunggu pengukuran yang pasti terhadap luas objek tanah yang akan diperjualbelikan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;
3. Bahwa pada saat telah ditemukan luas objek yang akan diperjualbelikan sejumlah $\pm 6.400 \text{ m}^2$ (enam ribu empat ratus meter persegi), Penggugat mengajak kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli di hadapan Notaris, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II selalu menolak dengan alasan objek tanah tersebut masih akan ada penambahan

Halaman 2 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.



lagi penjualan, dan Tergugat I dan Tergugat II meyakinkan kepada Penggugat objek yang akan dijual jumlah luasnya $\pm 8.000\text{m}^2$ (delapan ribu meter persegi);

4. Bahwa walaupun penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual-Beli tidak jadi terlaksana, Tergugat I dan Tergugat II tetap meminta Penggugat tetap melakukan pembayaran karena Tergugat I dan Tergugat II masih membutuhkan dana dari pembayaran a quo, dan pembayaran tersebut tetap dilakukan oleh Penggugat sebagai itikad baik Penggugat untuk tetap menjalankan perjanjian a quo;
5. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran atas pembelian objek tanah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan total sejumlah Rp. 825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah), adapun rincian pembayarannya sebagai berikut :
 - Tanggal 29 Februari 2012 sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)
 - Tanggal 30 Maret 2012 sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah)
 - Tanggal 08 Mei 2015 sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah)
 - Tanggal 21 Mei 2015 sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)
 - Tanggal 29 Mei 2012 sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah)
 - Tanggal 06 Juni 2012 sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)
 - Tanggal 04 Juli 2012 sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)
 - Tanggal 18 Juli 2012 sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)
 - Tanggal 26 Juli 2012 sebesar Rp. 35.000.000,- (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah)
 - Tanggal 08 Agustus 2012 sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)
 - Tanggal 24 Agustus 2012 sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah)
 - Tanggal 19 September 2012 sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)

Halaman 3 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 11 Oktober 2012 sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah)
- Tanggal 22 Oktober 2012 sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah)
- Tanggal 06 November 2012 sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)
- Tanggal 20 November 2012 sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah)
- Tanggal 29 November 2012 sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)
- Tanggal 07 Desember 2012 sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)
- Tanggal 12 Desember 2012 sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)
- Tanggal 26 Desember 2012 sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)
- Tanggal 09 Januari 2013 sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)
- Tanggal 06 Februari 2013 sebesar Rp. 7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)
- Tanggal 15 Februari 2013 sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)
- Tanggal 18 Februari 2013 sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)
- Tanggal 08 Maret 2013 sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)
- Tanggal 21 Maret 2013 sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah)
- Tanggal 26 April 2013 sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)
- Tanggal 30 April 2013 sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah)
- Tanggal 08 Mei 2013 sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)
- Tanggal 16 Mei 2013 sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)
- Tanggal 23 Mei 2013 sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)

Halaman 4 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.

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

- Tanggal 06 Juni 2013 sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)
 - Tanggal 13 Juni 2013 sebesar Rp. 7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)
6. Bahwa ketika melakukan pencicilan pada Bulan Juni 2013 Penggugat membicarakan luas tanah yang dapat dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II atas objek tanahnya adalah hanya seluas $\pm 6.400\text{m}^2$ (enam ribu empat ratus meter persegi) mengingat objek luas tanah yang tersisa tersebut telah dikuasai penduduk atau pihak-pihak lain, sehingga jikalau menunggu sampai luas objek tanahnya sejumlah $\pm 8.000\text{m}^2$ (delapan ribu meter persegi), maka Penggugat sangat berkeberatan dikarenakan tidak ada kepastian tentang waktu penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II hanya berjanji akan menandatangani Akta Jual Beli tersebut dalam waktu dekat;
7. Bahwa pada Bulan Juni 2014 ketika akan ada Pilkada Palembang, Penggugat kembali menanyakan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk merealisasikan pembuatan Akta Jual Beli objek tanah a quo dan Penggugat sudah tidak mau lagi melakukan pembayaran mengingat belum ada kepastian kapan Jual Beli tersebut, akan tetapi ternyata secara tiba-tiba Tergugat I dan Tergugat II menyatakan Jual Beli tersebut dibatalkan dengan harga Rp.140.000,-/m² (seratus empat puluh ribu permeter persegi) akan tetapi terhadap objek tanah yang akan diperjualbelikan dinaikkan dengan harga Rp.200.000,-/m² (dua ratus ribu permeter persegi), dan terhadap perubahan harga permeter atas objek tanah yang diperjualbelikan tersebut tentulah Penggugat sangat keberatan dan Penggugatn bersedia mengalah dan menawarkan kenaikan tersebut menjadi Rp.150.000,-/m² (seratus lima puluh ribu rupiah) akhirnya pada saat itu belum tercapai kesepakatan;
8. Bahwa 10 (sepuluh) hari setelah Penggugat menawarkan kenaikan harga kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalil Butir 7 di atas, tiba-tiba Penggugat mendapat kabar jikalau objek tanah tersebut telah dijual kembali oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Turut Tergugat dan pada saat Penggugat melihat lokasi objek tersebut terlihat di atas objek tersebut telah dilakukan penimbunan atau pematangan tanahnya oleh Turut Tergugat;

Halaman 5 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa setelah mengetahui hal ini pada tanggal 21 Oktober 2014 dengan difasilitasi oleh Saudara Bul dan Aziz, Penggugat berusaha mencari penyelesaian perkara a quo dengan upaya untuk merealisasikan Jual-Beli tanah dengan menandatangani Akta Jual-Beli dihadapan Notaris/PPAT ataupun melakukan Perjanjian Pengembalian Dana yang sudah Tergugat I dan Tergugat II terima tersebut akhirnya disepakati dan dibuatkanlah Surat Perjanjian tertanggal 21 Oktober 2014, di mana dalam surat perjanjian a quo Tergugat I dan Tergugat II bersedia mengembalikan seluruh dana yang telah Penggugat serahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II sejumlah Rp.825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 22 Desember 2014;
10. Bahwa ternyata pada faktanya sampai dengan tanggal tersebut Tergugat I dan Tergugat II tidak juga mengembalikan dana milik Penggugat tersebut bahkan hingga saat ini, atau sampai Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Klas 1 A Palembang;
11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas telah dapat dibuktikan itikad buruk dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dapat diduga TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah sengaja melakukan penipuan terhadap Penggugat, oleh karenanya sudah sewajarnya Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) baik secara materiil maupun moril;
12. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian dana keseluruhan angsuran yang telah Penggugat berikan kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan belum dikembalikan oleh Tergugat I dan Tergugat II setelah jatuh tempo dari Perjanjian Pengembalian Dana sebesar Rp.825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - b. Kerugian keuntungan/bunga apabila Penggugat menjalankan dana tersebut untuk pertambahan modal dagang Penggugat, yang apabila dihitung berdasarkan bunga bank sebesar 3% perbulan, sejak Februari 2012 sampai dengan perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Klas I A Palembang dan dinyatakan berkekuatan hukum tetap adalah asumsi ± 4 (empat) tahun /48

Halaman 6 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.

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)



(empat puluh delapan) bulan, maka perhitungan kerugian keuntungan/bunga tersebut adalah Rp. 825.000.000,- x 3% x 48 bulan = Rp. 1.188.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh delapan juta rupiah);

- c. Kerugian moril, karena stres dan malu kepada pihak-pihak yang mengetahui ternyata Penggugat tidak jadi melakukan Jual Beli atas objek tersebut, kerugian diperkirakan sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Sehingga total seluruh kerugian yang harus dibayarkan Tergugat I dan Tergugat II Kepada Penggugat adalah sejumlah Rp. 825.000.000,- + Rp. 1.188.000.000,- + Rp. 1.000.000.000 = Rp. 3.013.000.000,- (tiga milyar tiga belas juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tunai seketika dan sekaligus setelah putusan ini dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht);

13. Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai mematuhi amar putusan dalam perkara ini, maka sudah sewajarnya Tergugat I dan Tergugat II untuk dihukum dari setiap kelalaiannya tersebut dengan uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 500.000,-/hari (lima ratus ribu rupiah) terhitung sejak putusan ini dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap;
14. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*ilusionis*) dan dikhawatirkan Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai itikadbaik untuk melaksanakan amarputusan dalam perkara ini, maka sudah sewajarnya terhadap harta milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu 1(satu) bidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Permata Griya Nomor A-2 RT.011 RW.005 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II sebagaimana diketahui adalah rumah Tergugat I dan Tergugat II untuk diletakkan Sita Jaminan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Klas I A Palembang;
15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka sudah sepatutnya apabila Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa danmengadili perkara ini memberikan putusan serta merta dapatdijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Halaman 7 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang bersalah, maka mohon agar terhadap Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan segenap dalil-dalil tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Klas 1 A Palembang terhadap harta milik Tergugat I dan Tergugat II, berupa 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Permata Griya Nomor A-2 RT.011 RW.005 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur II;
3. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan Jual-Beli dengan Turut Tergugat tanpa menyelesaikan kesepakatan perjanjian dengan Penggugat terlebih dahulu sangatlah merugikan dan melanggar hak-hak Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian materiil kepada Penggugat sejumlah Rp.825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) ditambah kerugian keuntungan atau bunga Rp.1.188.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh delapan juta rupiah) dan ditambah kerugian moril Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sehingga total kerugian tersebut Rp.3.013.000.000,- (tiga milyar tiga belas juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus saat putusan ini dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap kali Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan putusan ini;
6. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum apel/banding, kasasi atau upaya hukum lain dari Tergugat I dan Tergugat II (uitvoerbaar bij voorraad);
7. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk dan taat terhadap amar putusan perkara ini;

Halaman 8 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.

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

8. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat telah menyampaikan jawabannya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I, II :

Dalam Eksepsi;

1. Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*obscure libel*)

a. Bahwa gugatan Penggugat seharusnya ditolak karena gugatan Penggugat bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum tetapi gugatan Wanprestasi. Karena sesuai dengan dalil gugatan Penggugat angka 1 dan angka 9 Penggugat medalilkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan perjanjian, karena apabila tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan sudah pasti atau dapat diklasifikasikan sebagai Wanprestasi bukan Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;

b. Terdapat kontradiksi antara Posita dan Petitumnya.

Bahwa gugatan Penggugat antara posita dan Petitumnya tidak sinkron karena pada uraian posita menguraikan tentang perjanjian dan Wanprestasi sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 1, angka 9 dan angka 10 sedangkan dalam petitumnya menguraikan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana petitum angka 3.

Oleh karena itu Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menolak gugatan Penggugat.

c. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah secara tegas dalil Penggugat dalam posita pada angka 1 terkait objek sengketa yang menyatakan dasar kepemilikan Tergugat I adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 115/Sukarami/1998, karena sebenarnya dasar kepemilikan Tergugat I terhadap objek sengketa adalah tidak jelasnya objek sengketa sudah sepatutnya

Halaman 9 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.



Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk MENOLAK gugatan seluruhnya.

2. Gugatan belum saatnya diajukan ke Pengadilan (premature)

Bahwa gugatan Penggugat premature karena Penggugat dan Tergugat I masih dalam tahap menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan yang dilaksanakan pada tanggal 18 Mei 2016, namun daktanya Penggugat telah mendaftarkan gugatannya melalui PN Palembang pada tanggal 16 Mei 2016. Sehingga menurut Tergugat I, gugatan Penggugat seharusnya belum saatnya diajukan ke Pengadilan Negeri Klas IA Palembang mengingat bahwa adanya surat somasi dari Penggugat No. 128/SK-TR/IV/2016/PLG tertanggal 22 April 2016 yang memberikan waktu 1 (satu) bulan untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II. Ini membuktikan bahwa Penggugat tidak konsisten untuk menyelesaikan perkara *a quo* sehingga dapat dikatakan gugatan Penggugat adalah *Premature*. Dengan demikian maka seharusnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mohon eksepsi Tergugat I dan Tergugat II diatas dapat diperlakukan pula dalam pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak semua dalil – dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II;
3. Bahwa memang benar ada kesepakatan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat I untuk jual beli tanah, namun dasar kepemilikan atas objek jual beli tanah yang diuraikan oleh Penggugat dalam posta angka 1 adalah tidak benar karena dasar kepemilikan atas tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah Sertifikat Hak Milik No. 4781/Sukarami/1998 dengan luas tanah yang disepakati adalah seluas 6500 m², bukan seperti yang dailikan oleh Penggugat dalam Gugatannya;
4. Bahwa Tergugat I menolak dalil posita Penggugat angka 3 dan angka 4 karena kesepakatan yang dibangun antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah milik Tergugat I sesuai sertifikat Hak Milik No. 4781/Sukarami/1998 adalah seluas 6500 m². Dimana pada awalnya

Halaman 10 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.



terdapat perselisihan antara Penggugat dan Tergugat I atas pembayaran cash bertahap yang dilakukan Penggugat lebih dari 3 kali dan dalam kurun waktu lebih dari 6 (enam) bulan, kemudian setelah dicapai kesepakatan lebih lanjut mengenai kenaikan harga tanah dari Rp 140.000/m² (seratus empat puluh ribu Rupiah permeter persegi), pada saat itu Tergugat I telah menunggu dikantor Notaris/PPAT Dian Saraswati, SH bersama Tergugat II (istri Tergugat I) untuk menandatangani akta jual beli, namun Penggugat tidak menghadirinya. Atas ketidak-hadiran Penggugat dikantor Notaris/PPAT tersebut sesungguhnya menunjukkan Penggugat yang tidak memiliki iktikad baik;

5. Bahwa memang benar Penggugat melakukan pembayaran atas pembelian tanah milik Tergugat I namun sebagaimana yang telah diuraikan dalam angka 4 diatas seharusnya Penggugat melakukan pembayaran sebanyak 3 kali dalam kurun waktu selama 6 (enam) bulan sebagaimana kesepakatan lisan yang disepakati oleh para pihak (Penggugat dan Tergugat I), bukan dengan cara penyicilan sebanyak 33 kali, itu pun dilakukan selama kurun waktu Februari 2012 sampai dengan Juni 2013 (17 Bulan).
6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat dalam posita pada angka 7 sebagaimana telah dijabarkan dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II dalam pokok perkara angka 4 yaitu “ *kesepakatan lebih lanjut mengenai kenaikan harga tanah dari Rp 140.000 / m² (seratus empat puluh ribu permeter persegi) menjadi Rp 200.000/m² (dua ratus ribu rupiah permeter persegi)*”. Sehingga mengenai dalil bahwa Penggugat bersedia mengalah dan menawarkan kenaikan tersebut menjadi Rp 150.000/m²(seratus lima puluh ribu rupiah permeter persegi) adalah tidak benar dan mengada-ada.
7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dalil gugatannya pada posita angka 8 dan tetap menyatakan harga jual tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 4781/Sukarami/1998 atas nama Tergugat I adalah Rp 200.000/m²(dua ratus ribu rupiah) sehingga patut apabila Tergugat I dan Tergugat II menjualnya kepada pihak lain yang menyanggupi harga yang diminta oleh Tergugat I sehingga Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk menghalangi Tergugat I menjual kepada pihak lain.

Halaman 11 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.



Selain itu bahwa pada faktanya penjualan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat dilakukan karena sudah ada kesepakatan bahwa Penggugat membatalkan transaksi jual beli atas objek sengketa, hal ini diperkuat dengan adanya surat somasi dari Kuasa Hukum Penggugat sebagaimana surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat No. 010/SH.II-PDT&PID.P/KHAP-GP.69/I/2016 tertanggal 29 Januari 2016 Perihal : Somasi Hukum-II/Tentang Penyelesaian Pembatalan Pembelian Tanah.
 - b. Surat No 014/SH.III-PDT&PID.P/KHAP-GP.69/II/2016 tertanggal 15 Januari 2016 Perihal : Somasi HUKUM-III/Tentang Penyelesaian Pembatalan Pembelian Tanah.
8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dalil Penggugat angka 9 yang mana sesungguhnya terkaitsurat perjanjian 21 Oktober 2014 secara sepihak oleh Penggugat namun dengan itikad baik dari Tergugat I surat perjanjian tersebut ditandatangani. Selanjutnya Penggugat sesungguhnya mengetahui bahwa proses pengembalian uang dari Tergugat I akan dilaksanakan setelah dilakukan pembayaran oleh Turut Tergugat selaku pembeli atas objek tanah milik Tergugat I, akan tetapi pada tanggal 23 Oktober 2014 Penggugat melakukan intrik dengan melayangkan surat ke kantor Pertanahan kota Palembang perihal Sanggahan, yang pada intinya isi tersebut Penggugat meminta dilakukan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik No 4781/Sukarami/1998 atas nama pemilik Tergugat I, sehingga proses jual beli antara Tergugat I dan Turut Tergugat tidak dapat dilanjutkan sehingga mengakibatkan proses pembayaran menjadi terhambat dan Turut Tergugat tidak melakukan pelunasan atas pembelian tanah milik Tergugat I;
9. Bahwa baik Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 11 karena sesungguhnya Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan penipuan. Yang menurut anggapan Penggugat tindakan tersebut dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*). Penolakan terhadap dalil ini dikarenakan sesuai dengan Arrest Hogeraad tanggal 19 Januari 1919 yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah :

Halaman 12 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundangan-perundangan
 - b. Perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan dan kesusilaan serat ketertiban umum
 - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat, dan
 - d. Perbuatan yang melawan hak orang lain sehingga dari mana dalil Penggugat yang mengatakan bahwa penipuan yang dimaksud adalah PERbuatan Melawan Hukum;
10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 12 karena kerugian Penggugat tidak memiliki dasar hukum dikarenakan baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
11. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat pada angka 14 yang mengajukan sita jaminan terhadap tanah beserta bangunan yang terletak di komplek Permata Griya No. A-2 Rt 011 Rw 005 Kel. 8 Ilir Kec. Ilir timur II Palembang, karena tidak ada keterkaitannya dengan objek sengketa, sehingga sudah sewajarnya majelis hakim Menolak Sita Jaminan yang dimaksud;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Tergugat I dan Tergugat II meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dengan memberikan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
 2. Menghukum Penggugat untuk Membayar biaya Perkara.
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadilnya (ex aequo et bono).

Jawaban Turut Tergugat :

Dalam Eksepsi :

1. Eksepsi Mengenai Dasar Hukum Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (Obscure Libel)
 - a. Bahwa Penggugat telah menyebut gugatannya adalah gugatan

Halaman 13 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.



“Perbuatan Melawan Hukum” sementara dalam dalil gugatannya butir 1 dan angka 9 Pwnggugat mendalilkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan perjanjian, karena apabila tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan sudah pasti atau dapat diklasifikasikan sebagai Wanprestasi bukan Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karena itu Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.

- b. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut. Penggugat mengakui secara tegas bahwa antara Penggugat dan Tergugat I terdapat hubungan hukum perjanjian sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka I dan angka 9.
- c. Bahwa berdasarkan KUHPperdata, apabila didalam hubungan perjanjian salah satu pihak merasa dirugikan, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan Wanprestasi dengan meminta pembatalan perjanjian atau meminta memenuhi perjanjian.
- d. Bahwa demikian halnya, apabila Penggugat merasa dirugikan dalam hubungan perjanjian dengan Tergugat I dan Tergugat II maka mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
- e. Bahwa oleh karena itu, dalam merumuskan posita dan dalil gugatan :
 - Tidak dibenarkan untuk mencampuradukan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan;
 - Dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatannya, jika fakta hukum yang terjadi adalah Wanprestasi;
 - Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan Wanprestasi, sedangkan peristiwa hukum yang terjadi adalah suatu perbuatan melawan hukum.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mohon Eksepsi Turut Tergugat diatas dapat diberlakukan pula dalam pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil – dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;

Halaman 14 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam hal ini Turut Tergugat adalah pihak yang dirugikan oleh adanya gugatan dari Penggugat terhadap Tergugat I karena Turut Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik dengan adanya bukti jual beli No. 63 dengan Notaris Siti Hukmah Nuraeni, SH dan bukti tanda terima jual beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat dengan dibuktikan kwitansi sejumlah Rp 1.500.000.000,- (satu setengah miliar rupiah) untuk pembayaran tanah milik Tergugat I
4. Bahwa Turut Tergugat meminta kepada Penggugat untuk membuka Blokir di Badan Pertanahan Nasional(BPN) Palembang terkait objek sengketa Sertifikat Hak Milik No 4781/Sukarami/1998 seluas 10.117 m².
5. Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Turut Tergugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dengan memberikan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. menghukum Penggugat untuk Membayar biaya Perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah menjatuhkan putusannya tanggal 30 Nopember 2016, Nomor 77/Pdt.G/2016/PN.Plg yang amar selengkapny sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II mengganti kerugian / mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 825.000.000,- (delapan ratus dua puluh lima juta rupiah) ditambah bunga moratoir

Halaman 15 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.



sebesar 6% pertahun sejak gugatan ini didaftarkan sampai putusan mempunyai kekuatan hukum tetap:

4. Menyatakan Sita yang telah diletakkan sah dan berharga;
5. Menghukum Turut Tergugat tunduk kepada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.813.000.00(dua juta delapan ratus tiga belas ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 Desember 2016, No.77/Pdt.G/2016/PN.Plg jo Bdg.No.73/2016, Tergugat I, II / Pembanding I, II melalui kuasa hukumnya Hermanto,SH telah menyatakan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Palembang Nomor 77/Pdt.G/2016/PN.Plg, tanggal 30 Nopember 2016 diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Palembang yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara syah dan patut kepada Penggugat / Terbanding dengan Relaas pemberitahuan tanggal 28 Desember 2016, No.77/Pdt.G/2016/PN.Plg jo Bdg.No.73/2016, dan kepada Turut Tergugat / Turut Terbanding dengan Relaas pemberitahuan tanggal 28 Desember 2016m, No.77/Pdt.G/2016/PN.Plg jo Bdg.No.73/2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Palembang, yaitu kepada kuasa hukum Tergugat I, II / Pembanding I, II pada tanggal 02 Maret 2017, No.77/Pdt.G/2016/PN.Plg jo Bdg.No.73/2016 dan kepada kuasa hukum Penggugat / Terbanding pada tanggal 21 Maret 2017, No.77/Pdt.G/2016/PN.Plg jo Bdg.No.73/2016 serta kepada Turut Tergugat / Turut Terbanding pada tanggal 13 Maret 2017, No.77/Pdt.G/2016/PN.Plg jo Bdg.No.73/20 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh kuasa hukum Tergugat I, II / Pembanding I, II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat

Halaman 16 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding Tergugat I, II / Pembanding I, II tidak diajukan memori banding :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, incasu seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 77/Pdt.G/2016/PN.Plg, tanggal 30 Nopember 2016 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama baik mengenai Eksepsi, maupun Dalam Pokok Perkara, dimana Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama mendasari putusannya dengan mempertimbangkan surat-surat bukti dan fakta hukum dipersidangan, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama tersebut sudah tepat dan benar dan Pengadilan Tinggi tidak melihat adanya hal-hal yang menyimpang dari ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku sehingga dapat disetujui oleh Pengadilan Tinggi, dan diambil alih dijadikan pertimbangan hukum oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara a quo dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana yang diuraikan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 77/Pdt.G/2016/PN.Plg, tanggal 30 Nopember 2016 dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding Tergugat I, II / Pembanding I, II berada dipihak yang kalah maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat, Pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berhubungan dengan perkara ini, dan ketentuan-ketentuan dari RBG, serta ketentuan-ketentuan hukum lain dari Undang-Undang yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I, II / Pembanding I, II ;

Halaman 17 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 77/Pdt.G/2016/PN.Plg, tanggal 30 Nopember 2016, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Tergugat I, II / Pembanding I, II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari **Senin** tanggal **22 Mei 2017**, oleh kami H. CHAIDIR,SH.MH, Ketua Pengadilan Tinggi Palembang selaku Hakim Ketua Majelis, ABDUL ROCHIM,SH dan SOLAHUDDIN,SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 77/PEN.PDT/2017/PT.PLG, tanggal 6 April 2017, selaku Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut pada hari **Selasa** tanggal **23 Mei 2017** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh para Hakim Anggota dengan dibantu SUPRIANDI ANWAR,SH.MH. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara dan kuasa hukumnya;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. ABDUL ROCHIM,SH.

H. CHAIDIR, SH.MH.

2. SOLAHUDDIN,SH.MH.

Panitera Pengganti,

SUPRIANDI ANWAR,SH.MH.

Biaya Perkara :

Meterai Putusan	Rp. 6.000,00
Redaksi Putusan	Rp. 5.000,00
Pemberkasan / Pengiriman	Rp. 139.000,00
J u m l a h	Rp. 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 18 dari 18 Putusan Nomor 24/PDT/2017/PT.PLG.