



**P U T U S A N** Nomor 35/PDT/2012/PT.PLG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara

Perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1 **HIDAYAT SADIKIN** Pekerjaan wiraswasta, alamat Jalan Gunung Seminung, No. 153, Rt 08, Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I Palembang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H. DINDIN SUUDIN,SH. MH., Ir. SYAMSUL BAHRI,SH., HELEN ARISANDI,SH. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Agustus 2011, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 23 Agustus 2011 selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING / TERBANDING** semula **TERGUGAT I** ;

2 **M. TOHA** Pekerjaan swasta, alamat di Komplek Way Hitam, Blok KK, No. 28 Rt.001 Rw.007 Siring Agung, Ilir Barat Palembang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya SOBRIYAN MIDARSYAH,SH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Agustus 2011, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 27 Januari 2012, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING / TERBANDING** semula **TERGUGAT II** ;

**LAWAN**

**CHRIS YEHUDA, SE** Pekerjaan wiraswasta, Alamat Jalan Puncak Sekuning No. 11/835, Rt 01, Rw 05, Kelurahan 26 Ilir, Kecamatan Ilir Barat I Palembang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YOHANES SUPRIYO,SH., FREDDY PANGESTU,SH.,  
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Januari 2012,  
yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Palembang tanggal 09 Februari 2012, selanjutnya disebut  
sebagai **PEMBANDING / TERBANDING** semula  
**PENGGUGAT ;**

**DAN**

**MIMI APRIYANTI ;** Pekerjaan swasta, alamat di Jalan Dwikora 2, No. 2947, Rt  
12 Palembang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT  
TERBANDING /TERBANDING** semula **TURUT  
TERGUGAT ;**

## **PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;**

Telah membaca berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri  
Palembang Nomor 105/Pdt.G/2011/PN.PLG, tanggal 21 Desember 2011 dan surat-  
surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Membaca surat gugatan tertanggal 08 Agustus 2011 yang telah didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Palembang dalam register Nomor  
105/Pdt.G/2011/PN.PLG tanggal 08 Agustus 2011, sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat mempunyai niat membeli tanah untuk digunakan sebagai  
areal bisnis dan atau pengembangan bisnis milik Penggugat.

2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bahwa untuk merealisasikan niat tersebut, Penggugat mencari informasi, akhirnya tanggal 06 Mei 2011 Penggugat bersama Marto diajak seseorang bernama Rusdi dan Ahmad menemui Tergugat II dirumahnya, saat itu Penggugat bersama Marto, Rusdi, Ahmad diajak Tergugat II dan isterinya melihat tanah yang akan dijual tersebut yang letaknya dibelakang rumah Tergugat II. Sertifikat yang diperlihatkan yaitu SHM No. 692/Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang tanggal 27 September 2004, dan No. 693/Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang tanggal 27 September 2004 atas nama Tergugat I.
- 3 Bahwa saat itu Penggugat mengatakan kepada Tergugat II supaya diketemukan dengan Tergugat I, tetapi Tergugat II menyatakan Tergugat I sedang berangkat keluar negeri dan baru akan kembali pada tanggal 18 Mei 2011.
- 4 Bahwa oleh karena Tergugat II menyatakan tanah tersebut adalah miliknya, namun sertifikat atas nama Tergugat I, maka Penggugat ingat kepada turut Tergugat yang bekerja diperusahaan milik Tergugat I dan dahulunya turut Tergugat adalah merupakan teman gereja, saat itu melalui sms (short message system) Penggugat menanyakan kepada turut Tergugat apakah benar 2 (dua) bidang tanah tersebut milik Tergugat I, mengapa diakui sebagai milik Tergugat II dan apakah kalau mau membeli tanah tersebut harus melalui Tergugat II ?
- 5 Bahwa selanjutnya menurut turut Tergugat atas pertanyaan Penggugat tersebut, turut Tergugat mengkonfirmasi kepada Tergugat I dan menurut turut Tergugat, Tergugat I ada menanyakan kepada Penggugat melalui turut Tergugat, berapa harga yang ditawarkan oleh Tergugat II, dan Tergugat I menyatakan tanah tersebut dipinjam pakai oleh Tergugat II dan kalau pembeli

Halaman 3 dari 43 Hal. Put. No.35/PDT/2012/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)



yang melalui turut Tergugat, maka tidak perlu melalui Tergugat II, hal tersebut disampaikan melalui pesan sms.

- 6 Bahwa oleh karena Penggugat telah menyepakati tawaran Tergugat II yaitu harga dua bidang tanah tersebut sebesar Rp. 1.350.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan juga sukses fee untuk Tergugat II yaitu Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan mengenai pajak ditanggung oleh kedua belah pihak, maka Penggugat telah mendapat kepastian dan akan merealisasikan kesepakatan dengan Tergugat II tersebut.
- 7 Bahwa pada tanggal 18 Mei 2011, Tergugat II bersama isterinya dan Marto mendatangi Penggugat dirumahnya di Jalan Mayor Santoso No. 2664 C Palembang, Tergugat II mengambil panjer tanda jadi atas realisasi pembelian tanah tersebut, selanjutnya Tergugat II menerima DP (*Down payment*) tanda jadi tersebut sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) melalui isteri Penggugat bernama Mety dan atas DP tanda jadi pembelian tanah tersebut dibuatkan kuitansinya dan ditanda tangani Tergugat II, selanjutnya Tergugat II berjanji akan menemukan Penggugat dengan Tergugat I.
- 8 Bahwa pada tanggal 19 Mei 2011, Penggugat menunggu janji Tergugat II untuk ditemukan dengan Tergugat I, namun hampir satu hari penuh Penggugat menunggu, Tergugat II tidak datang untuk mengajak bertemu dengan Tergugat I.
- 9 Bahwa tanggal 20 Mei 2011, Penggugat bersama Marto menemui Tergugat II dan menanyakan bagaimana kelanjutan transaksi penjualan tanah tersebut, saat itu Tergugat II menyatakan Tergugat I belum dapat ditemui dan menyatakan kalau Penggugat bisa langsung bertransaksi dengan Tergugat I silahkan, asalkan komisi/sukses fee Tergugat II jangan dilupakan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Bahwa pada hari itu juga setelah Penggugat dengan Marto bertemu dengan Tergugat II, turut Tergugat menelpon dan menyatakan Tergugat I ingin segera bertemu dengan Penggugat bersama dengan Tergugat II dan supaya uang penjualan tanah tersebut Rp. 1.350.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) disetor terlebih dahulu, untuk itu selanjutnya Turut Tergugat mengirimkan nomor rekening Bank Mandiri atas nama Tergugat I yaitu 112-00-0212875-4 dan Nomor faksimile No. 0711-313683.

11 Bahwa karena keinginan Tergugat I uang pembelian 2 (dua) bidang tanah tersebut disetorkan/transfer hari itu juga, maka Penggugat bersama-sama dengan Marto menarik uang dari BCA Ruko Rajawali dan langsung menyetorkan/mentransfer ke rekening atas nama Tergugat I di Bank Mandiri Ruko Rajawali, bahwa selesai melakukan transfer uang tersebut sekitar pukul 12.30 WIB, Penggugat menyuruh Marto menjemput Tergugat II, sedangkan Penggugat bersama dengan isterinya Mety serta notaris Fauzi, SH menuju kantor Tergugat I, karena jual beli itu akan dibuatkan atas nama isteri Penggugat oleh karena itu KTP isteri Penggugat sudah difaks ke kantor Tergugat I

12 Bahwa sampai dikantor Tergugat I sudah menunggu Rusdi dan Ahmad, kemudian bukti transfer uang sebesar Rp. 1.350.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) Penggugat perlihatkan kepada notaris Fauzi, SH, selanjutnya Penggugat serahkan kepada pegawai Tergugat I supaya diberikan kepada Tergugat I dan pegawai tersebut membawa bukti transfer tersebut kepada Tergugat I selanjutnya pegawai Tergugat I membawa tabungan Bank Mandiri milik Tergugat I untuk diprint out, setelah itu pegawai Tergugat I datang lagi dan menyatakan serta memperlihatkan buku tabungan Tergugat I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memperlihatkan uang senilai Rp.1.350.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) telah masuk rekening milik Tergugat I.

Bahwa setelah pegawai Tergugat I meminjam Hand phone Penggugat untuk menelpon Tergugat II dan menyuruh Tergugat II segera datang ke kantor Tergugat I untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan notaris, namun saat itu Tergugat II tidak mau datang, tetapi melalui Marto Tergugat II menyatakan kesepakatan harga berubah dan ingin menaikkan komisinya, oleh karena itu Tergugat II juga ingin mengembalikan uang Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) yang diambilnya dari Penggugat sebagai panjer sukses fee, namun Penggugat tidak mau menerimanya, karena Penggugat telah mentransfer uang harga pembelian tanah tersebut yang telah disepakati.

Bahwa selanjutnya melalui Turut Tergugat, Tergugat I menyuruh Penggugat serta notaris pulang dan menyelesaikan masalah komisi tersebut dengan Tergugat II.

13 Bahwa pada tanggal 31 Mei 2011 Penggugat menyuruh adik Penggugat bernama David dan Marto datang ke rumah Tergugat II untuk bernegosiasi lagi masalah komisi dengan Tergugat II, pada saat itu di rumah Tergugat II disaksikan Ketua RT setempat bernama Ujang, dan beberapa orang diantaranya bernama Rusdi Ahmad akhirnya disepakati komisi jual beli untuk Tergugat II menjadi Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dan saat itu Tergugat II bersumpah masalah komisi tidak akan berubah lagi dan transaksi jual beli dan penyerahan sertifikat dihadapan notaris akan dilanjutkan dalam waktu antara tanggal 1 sampai dengan tanggal 10 Juni 2011.

14 Bahwa dikarenakan komisi yang baru dengan nilai Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan Tergugat II telah selesai, Penggugat kemudian menyampaikan kepada turut Tergugat dan menurut turut Tergugat juga telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan kepada Tergugat I dan melalui turut Tergugat, Tergugat I menanyakan bagaimana masalah persetujuan isteri Tergugat I dan Penggugat katakan legalisir dulu kepada notaris.

15 Bahwa selanjutnya Penggugat menanyakan kapan akan dilakukan transaksi dihadapan notaris, Tergugat II selalu mengatakan tunggulah karena PBBnya (Pajak Bumi dan Bangunan) belum selesai, cucu Tergugat I sakit, dan lain-lain.

16 Bahwa kemudian pada tanggal 10 Juni 2011 Tergugat I dan Turut Tergugat mengirimkan sms kepada Penggugat yang isinya menyatakan tanah telah dijual kepada orang lain.

17 Bahwa oleh karena hal tersebut dinyatakan oleh orang yang bersangkutan (Tergugat I) maka Penggugat mempercayainya dan merasa sangat terhina dan ditipu serta dirugikan baik moril maupun materiil, sehingga Penggugat melaporkan hal tersebut kepada pihak Polda Sumsel.

18 Bahwa terhadap uang pembelian 2 (dua) bidang tanah sebesar Rp.1.350.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) ternyata akan dikembalikan oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui permohonan Konsinyasi di Pengadilan Negeri Palembang, berdasarkan penetapan No.01/Pdt.Kons/2011/PN.PLG tanggal 26 Juli 2011, terhadap hal tersebut Penggugat telah menolak permohonan konsinyasi tersebut yang dituangkan dalam Berita Acara Nomor 10/BA.PDT.KONS/2011/PN.PLG tanggal 05 Agustus 2011.

19 Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membatalkan jual beli 2 (dua) bidang tanah sebagaimana diterangkan dalam SHM No. 692/Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, tanggal 27

Halaman 7 dari 43 Hal. Put. No.35/PDT/2012/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

September 2004 dan No.693/Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang tanggal 27 September 2004 secara sepihak adalah perbuatan wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1234 KUHPerdara, karena telah tidak melaksanakan yuridis formal atau merealisasikan jual beli tersebut secara administratif atas 2 (dua) bidang tanah tersebut, sedangkan Penggugat telah melakukan pembayaran atas harga yang disepakati dan uang tersebut telah diterima oleh Tergugat I, sedangkan terhadap turut Tergugat sebagai orang yang mengetahui tentang kesepakatan jual beli tanah tersebut dihukum untuk mematuhi isi putusan ini.

20 Bahwa karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan telah melakukan pembayaran atas harga tanah sesuai dengan kesepakatan, maka Penggugat mempunyai prioritas untuk diutamakan sebagai pembeli atas tanah tersebut, dan oleh sebab itu mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap 2 (dua) bidang tanah sebagaimana diterangkan dalam SHM No.692/Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, tanggal 27 September 2004 dan No.693/ Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang tanggal 27 September 2004 adalah sah menurut hukum.

21 Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sah menurut hukum mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia memerintahkan kepada Tergugat I untuk melakukan yuridis formal jual beli tersebut dihadapan notaris/ PPAT paling lambat 7 (tujuh) hari setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

22 Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap tanah sebagaimana SHM No. 692/Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang tanggal 27 September 2004 dan No. 693/Kelurahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang tanggal 27 September 2004 adalah sah menurut hukum maka sudah sepatutnya terhadap Tergugat I atau orang lain yang mendapat hak dari padanya dihukum untuk mengosongkan tanah tersebut dan menyerahkannya dalam keadaan baik dan aman kepada Penggugat.

23 Bahwa oleh karena uang pembelian atas 2 (dua) bidang tanah tersebut telah diterima oleh Tergugat I, maka sudah sepatutnya terhadap Tergugat I dihukum untuk membayar dwangsom atas keterlambatan Tergugat I melaksanakan yuridis formal atas jual beli terhitung pada hari ke-8 (delapan) dihadapan notaris tersebut sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) setiap hari sampai dilaksanakannya yuridis formal jual beli dihadapan notaris setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

24 Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan terjadi kerugian yang lebih besar lagi, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan kepada Jurusita Pengadilan Negeri Palembang untuk meletakkan sita jaminan atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Kapten Anwar Arsyad, Kelurahan Siring Agung, Palembang, sebagaimana diterangkan dalam SHM No.692/Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang tanggal 27 September 2004 dan No. 693/ Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang tanggal 27 September 2004 adalah sah menurut hukum.

25 Bahwa oleh karena Tergugat I, II dan Turut Tergugat adalah pihak yang bersalah, maka sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Halaman 9 dari 43 Hal. Put. No.35/PDT/2012/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan wanprestasi ;
- 3 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Kapten Anwar Arsyad, Kelurahan Siring Agung, Palembang, sebagaimana diterangkan dalam SHM No.692/Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang tanggal 27 September 2004 dan No. 693/ Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang tanggal 27 September 2004 ;
- 4 Menyatakan jual beli Penggugat dengan Tergugat I terhadap 2 (dua) bidang tanah sebagaimana diterangkan dalam SHM No.692/Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang tanggal 27 September 2004 dan No. 693/ Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang tanggal 27 September 2004 atas nama Tergugat I adalah sah menurut hukum.
- 5 Memerintahkan kepada Tergugat I untuk melaksanakan yuridis formal atau realisasi administratif terhadap jual beli terhadap 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Kapten Anwar Arsyad, Kelurahan Siring Agung, Palembang, sebagaimana diterangkan dalam SHM No.692/Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang tanggal 27 September 2004 dan No. 693/ Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang tanggal 27 September 2004 tersebut dihadapan Notaris/PPAT paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- 6 Menghukum Tergugat I untuk membayar dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah)/hari setiap keterlambatan Tergugat I

10



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan yuridis formal atas jual beli tersebut terhitung hari ke-8 (delapan) setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

- 7 Menghukum turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan ini ;
- 8 Membebankan biaya perkara kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat secara tanggung renteng ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Membaca **jawaban dari Tergugat I** tertanggal 11 Oktober 2011 sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI.**

### **I. EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (GUGATAN KURANG PIHAK).**

#### **A GUGATAN KURANG PARA PIHAK (PERTAMA).**

- 1 Bahwa Penggugat dalam Petitum Gugatannya pada angka 5 meminta “Memerintahkan kepada Tergugat I untuk melaksanakan Yuridis Formal atau realisasi administrative terhadap jual beli terhadap 2(dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Kapten Anwar Arsyad Kelurahan Siring Agung Palembang, sebagaimana diterangkan dalam SHM No.692/ Kelurahan Siring Agung tanggal 27 September 2004 dan No. 693/ Kelurahan Siring Agung tanggal 27 September 2004 tersebut dihadapan Notaris/PPAT paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap “.

Halaman 11 dari 43 Hal. Put. No.35/PDT/2012/PT.PLG



- 2 Bahwa sedangkan mengenai 2(dua) bidang tanah dengan Sertifikat masing-masing SHM No.692/Kelurahan Siring Agung tanggal 27 September 2004 dan No.693/Kelurahan Siring Agung tanggal 27 September 2004, adalah merupakan “harta bersama” antara Tergugat I dengan isteri Tergugat I, sehingga apabila Tergugat I diharuskan untuk melaksanakan Yuridis Formal atau realisasi administrative terhadap jual beli terhadap 2 (dua) bidang tanah tersebut, maka isteri Tergugat I pun harus terlibat atau harus ikut melaksanakan Yuridis Formal atau realisasi administrative tersebut.
- 3 Bahwa oleh karena isteri Tergugat I, harus juga terlibat dalam Yuridis Formal atau realisasi Administrative tersebut diatas, maka isteri Tergugat I juga harus turut diajukan selaku pihak dalam perkara ini, dan dengan tidak dilibatkannya isteri Tergugat I selaku pihak dalam perkara ini, menjadikan Gugatan Penggugat kurang para pihaknya.

**B GUGATAN KURANG PARA PIHAK (KEDUA).**

- 1 Bahwa Penggugat telah mengetahui bahwa Tergugat I telah menjual tanah milik Tergugat I yang diinginkan oleh Penggugat tersebut kepada pihak lain, sebagaimana telah diungkapkan sendiri oleh Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 16, 17.
- 2 Bahwa oleh karena dalam petitum Penggugat pada angka 4 dan angka 5, meminta dinyatakan jual beli Penggugat dengan Tergugat I sah dan menuntut kepada Tergugat I untuk melaksanakan Yuridis Formal atau realisasi



administrative terhadap jual beli tanah dimaksud, sementara Penggugat tidak mengikut sertakan Pembeli tanah Tergugat I tersebut, serta tidak meminta pembatalan atas jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I, maka jelas gugatan Penggugat kurang para pihak.

## I **EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL (GUGATAN OBSCUUR LIBEL).**

- 1 Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan luas tanah dan batas-batas tanah yang akan dibeli oleh Penggugat tersebut, Penggugat hanya menyebutkan nomor Sertifikatnya, sehingga gugatan yang demikian adalah *Obscuur Libel*, apalagi Penggugat dalam gugatannya ada meminta agar dilakukan sita jaminan terhadap tanah, yang luas dan batas-batas tanah yang tidak jelas tersebut.
- 2 Bahwa Penggugat dalam posita maupun dalam petitumnya menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan Wan Prestasi, tetapi Penggugat tidak jelas menuntut apa terhadap Tergugat II tersebut, hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat Obscuur Libel.

Berdasarkan uraian diatas, Eksepsi Tergugat I tersebut diatas sudah beralasan hukum, oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim berkenan menerima Eksepsi Tergugat I dimaksud, dan menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

### **DALAM POKOK PERKARA.**

- 1 Bahwa uraian dalam Eksepsi diatas diberlakukan pula dalam jawaban pada pokok perkara ini, yang merupakan satu kesatuan utuh tidak terpisahkan.



2 Bahwa Tergugat I menolak dengan keras seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat karena tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, kecuali yang dinyatakan dengan tegas tentang kebenarannya oleh Tergugat I.

3 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 15 adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, patut ditolak dengan tegas, karena tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat I, dan menurut Tergugat II dalam keterangannya dibawah sumpah selaku saksi dalam permohonan pengesahan penitipan uang sebagai uang konsignasi No.67/Pdt.P.Kons/2011/PN.PLG dengan tegas menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar ada orang yang mau membeli tanah tersebut bernama Chris Yehuda (*Penggugat*).
- Bahwa pada tanggal 10 Mei 2011 harga yang ditawarkan kepada Termohon (*Penggugat*) oleh saksi (*Tergugat II*) sebesar Rp.2.050.000.000.- (dua milyar lima puluh juta rupiah) dan saksi (*Tergugat II*) menyarankan agar Termohon (*Penggugat*) menyetor dahulu sebesar Rp.1.350.000.000.- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah), sisanya setelah dibuat akta jual belinya.
- Bahwa pada saat itu tidak terjadi jual beli, batal.
- Bahwa pada tanggal 18 Mei 2011 jam 9 pagi, datang adik Termohon (*Penggugat*) bernama David yang mengatakan akan melanjutkan penawaran jual beli tanah tersebut, katanya kalo harga dibawah 2 milyar kami jadi membeli tanah itu karena hitam putih ada pada saya, lalu disepakati harga tanah Rp.1.950.000.000.-, lalu saya suruh besok langsung setor uang sebesar Rp.1.350.000.000.- kerekening Pemohon (*Tergugat I*).
- Bahwa pada hari itu juga Termohon (*Penggugat*) ada memberikan uang DP sebagai panjar komisi penjualan sebesar Rp.5.000.000.-.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 20 Mei 2011, Termohon (*Penggugat*) datang lagi kerumah saya (*Tergugat II*) yang mengatakan kalau ia batal membeli tanah tersebut, oleh karena dibatalkan maka saya (*Tergugat II*) kembalikan uang panjar Rp.5 juta itu kepada Termohon (*Penggugat*).
- Bahwa saksi (*Tergugat II*) tidak tahu mengenai transfer tersebut, karena saksi (*Tergugat II*) pikir jual beli dengan Termohon (*Penggugat*) sudah batal.
- Bahwa jual beli tanah dengan Termohon (*Penggugat*) tidak pernah terjadi.

Dari uraian kesaksian Tergugat II dibawah sumpah tersebut, jelas telah membuktikan bahwa tidak ada kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II, walaupun dianggap ada, sudah dinyatakan batal oleh Penggugat sendiri dan uang panjar komisi (*bukan uang panjar jual beli*) sudah dikembalikan oleh Tergugat II kepada Penggugat, demikian juga antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ada transaksi dan tidak ada kesepakatan jual beli, karena Penggugat tidak pernah bertemu sama sekali dengan Tergugat I.

- 4 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 5, 10, 11, 14 adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, patut ditolak dengan tegas, karena tidak ada Tergugat I ingin segera bertemu dengan Penggugat bersama Tergugat II dan tidak ada Tergugat I menyatakan supaya uang penjualan harga tanah sebesar Rp.1.350.000.000.- disetor terlebih dahulu. Sebagaimana dikuatkan oleh Turut Tergugat dalam keterangannya dibawah sumpah selaku saksi dalam Permohonan pengesahan penitipan uang sebagai uang konsignasi No.67/Pdt.P. Kons/2011/PN.PLG, yang dengan tegas telah menyatakan pada pokoknya sebagai berikut ;
- Bahwa saksi (*Turut Tergugat*) tidak pernah mengatakan ataupun menyuruh Termohon (*Penggugat*) untuk mentransfer uang kerekening Pemohon

Halaman 15 dari 43 Hal. Put. No.35/PDT/2012/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*Tergugat I*) kecuali antara Termohon (*Penggugat*) dengan saksi Toha (*Tergugat II*) sudah sepakat baru boleh setor.

- Bahwa Termohon (*Penggugat*) ada minta nomor rekening Pemohon (*Tergugat I*) kepada saksi (*Turut Tergugat*), lalu saksi (*Turut Tergugat*) mintakan nomor rekening kepada Pemohon (*Tergugat I*).
- Bahwa Pemohon (*Tergugat I*) cuma bilang agar ditanyakan kepada Termohon (*Penggugat*) apakah sudah sepakat dengan saksi Toha (*Tergugat II*), lalu Termohon (*Penggugat*) menjelaskan kalau Termohon (*Penggugat*) sudah sepakat dengan Toha (*Tergugat II*), kalau memang sudah sepakat boleh menyeter.
- Bahwa pada tanggal 20 Mei 2011, Termohon (*Penggugat*) ada mentransfer uang kerekening Pemohon (*Tergugat I*) sebesar Rp.1.350.000.000.-.
- Bahwa pada tanggal 20 Mei 2011, tidak ada pertemuan antara Pemohon (*Tergugat I*) dengan Termohon (*Penggugat*) serta saksi Toha (*Tergugat II*), karena jual beli batal.
- Bahwa karena tidak jadi, maka Pemohon (*Tergugat I*) memerintahkan saksi (*Turut Tergugat*) untuk mengembalikan uang kepada Termohon (*Penggugat*) dengan cara membuka Giro sejumlah uang yang ditransfer pada hari itu juga.
- Bahwa atas pengembalian itu Termohon (*Penggugat*) mengatakan jangan dikembalikan dulu karena ia mau selesaikan dulu masalah dengan Toha (*Tergugat II*), biarlah uang itu titip dulu ditempat Pemohon (*Tergugat I*) kata Termohon (*Penggugat*).

Dari uraian kesaksian Turut Tergugat dibawah sumpah tersebut diatas, telah terlihat jelas, bahwa tidak ada Tergugat I ingin segera bertemu dengan Peggugat bersama Tergugat II dan Tergugat I pun tidak ada menyatakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

supaya uang penjualan harga tanah sebesar Rp.1.350.000.000.- disetor terlebih dahulu.

Dan Telah Terbukti Penggugat telah membohongi Turut Tergugat, yang mengatakan telah ada sepakat jual beli dengan Tergugat II, dan meminta nomor rekening Tergugat I kepada Turut Tergugat, yang kemudian melakukan transfer uang kerekening Tergugat I tersebut, padahal tidak ada kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, sebagaimana kesaksian Tergugat II dibawah sumpah dalam Permohonan pengesahan penitipan uang sebagai uang konsignasi No.67/Pdt.P.Kons/ 2011/PN.PLG. yang menyatakan Jual Beli telah dibatalkan sendiri oleh Penggugat, dan bahkan Tergugat II pun telah mengembalikan uang panjar komisi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Penggugat.

Jadi jelas perbuatan Penggugat yang dengan sengaja mentransfer/mengirim uang sebesar Rp.1.350.000.000.- kerekening Tergugat I tersebut, adalah hanya akal-akalan Penggugat untuk menjebak dan mengelabui Tergugat I yang seakan-akan telah ada kesepakatan akan melakukan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II, padahal menurut Tergugat II sendiri dalam kesaksiannya dibawah sumpah dalam Permohonan pengesahan penitipan uang sebagai uang konsignasi No.67/Pdt.P.Kons/2011/ PN.PLG mengatakan “Penggugat sendiri yang telah membatalkan rencana jual beli tanah tersebut, bahkan uang panjar komisi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk Tergugat II, telah Tergugat II kembalikan kepada Penggugat “ .

Akal-akalan licik Penggugat ini, jelas terbaca, karena pada tanggal 20 Mei 2011, pagi hari sekitar pukul 09.00 Wib Penggugat telah membatalkan rencana jual beli tanah dengan Tergugat II, tetapi kemudian setelah melakukan pembatalan kepada Tergugat II tersebut, langsung siang harinya Penggugat menghubungi Turut Tergugat dengan berbohong mengatakan telah ada

Halaman 17 dari 43 Hal. Put. No.35/PDT/2012/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)



kesepakatan dengan Tergugat II dan meminta rekening Tergugat I, yang selanjutnya sekitar pukul 12.30 (sebagaimana pengakuan Penggugat sendiri) mengirim uang kerekening Tergugat I tersebut. Hal ini membuktikan Penggugat bukanlah calon pembeli beritikad baik.

Oleh karenanya, pada sore hari itu juga tanggal 20 Mei 2011, Tergugat I langsung memerintahkan Turut Tergugat untuk mengembalikan uang kepada Penggugat dengan cara membuka giro bilyet Bank Syariah Mandiri No.P.831853 sejumlah Rp.1.350.000.000.- yang ditransfer oleh Penggugat tersebut. Dan giro bilyet tersebut pada sore hari itu juga telah disampaikan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat namun Penggugat menolaknya, demikian dikuatkan oleh keterangan Turut Tergugat dibawah sumpah pada saat memberikan kesaksian dalam permohonan pengesahan penitipan uang sebagai uang konsignasi No.67/Pdt.P.Kons/2011/PN.LG.

- 5 Bahwa dalil Penggugat pada angka 16 adalah benar, Tergugat I telah menjual tanah tersebut kepihak lain, karena tidak ada kesepakatan rencana jual beli dengan Penggugat, maka wajar saja apabila kemudian Tergugat I menjual kepada pihak lain.
- 6 Bahwa dalil Penggugat pada angka 17 sangat tidak berdasarkan hukum patut ditolak dengan tegas, karena laporan Penggugat kepada pihak Polda Sumsel, hanya mengada-ada, dan bukan merupakan suatu tindak pidana, sehingga sampai sekarang laporan Penggugat ke Polda Sumsel tersebut tidak diproses lebih lanjut.
- 7 Bahwa dalil Penggugat pada angka 18 adalah benar, karena tidak ada transaksi jual beli tanah milik Tergugat I dengan Penggugat, sedangkan transfer uang yang dilakukan oleh Penggugat kerekening Tergugat I hanya akal-akalan dari Penggugat saja, oleh karena itu Tergugat I telah mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat dan dikarenakan Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak, maka uang pengembalian tersebut telah dititipkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang, sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang No.01/Pdt.Kons/2011/PN.PLG. tanggal 26 Juli 2011, dan sebagai pelaksanaan dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang dimaksud telah dibuat Berita Acara Konsignasi No.01/BA.Pdt.Kons/2011/PN.PLG. tanggal 5 Agustus 2011, dan Berita Acara Pemberitahuan akan dilakukan Penyimpanan/ Konsignasi di Kas Kepaniteraan No.01/BA.PDT.KONS/2011/PN.PLG. tanggal 9 Agustus 2011, serta Berita Acara Penyimpanan Uang/Konsignasi pada kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang No.01/BA.PDT.KONS/2011/ PN.PLG. tanggal 10 Agustus 2011. Dan Pengembalian Uang dari Tergugat I kepada Penggugat tersebut telah dinyatakan sah dan berharga, berdasarkan Penetapan Hakim dalam Permohonan pengesahan penitipan uang sebagai uang Konsignasi No.67/Pdt.P.Kons/2011/PN.PLG. tanggal 20 September 2011.

8 Bahwa dalil Penggugat pada angka 19, 20, 21 sangat tidak berdasarkan hukum patut ditolak dengan tegas, karena tidak ada kesepakatan jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat, demikian juga tidak ada kesepakatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II, sebagaimana keterangan kesaksian Tergugat II dibawah sumpah dalam Permohonan pengesahan penitipan uang sebagai uang Konsignasi No.67/Pdt.P.Kons/2011/PN.PLG, yang pada pokoknya menyatakan “ bahwa Penggugat sendiri yang telah menyatakan batal kepada Tergugat II, dan Tergugat II sudah mengembalikan uang panjar komisi sebesar Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah) kepada Penggugat “

Adapun mengenai transfer uang yang dilakukan oleh Penggugat kerekening Tergugat I, bukanlah merupakan bentuk kesepakatan jual beli, tetapi hanya akal-akalan dari Penggugat saja yang seakan-akan ada kesepakatan jual beli, padahal

Halaman 19 dari 43 Hal. Put. No.35/PDT/2012/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

fakta hukumnya tidak ada, apalagi uang yang ditransfer Penggugat tersebut, oleh Tergugat I telah dikembalikan kepada Penggugat yang dititipkan secara konsignasi pada kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang, dan Pengembalian Uang sebesar Rp.1.350.000.000.- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) tersebut kepada Penggugat telah dinyatakan sah dan berharga berdasarkan penetapan Hakim Pengadilan Negeri Palembang No.67/Pdt.P.Kons/2011/PN.PLG. tanggal 20 September 2011.

Oleh karenanya jelas tidak ada kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, maka tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat.

Adapun mengenai Pasal 1234 KUHPerdara tentang Wan Prestasi, adalah timbul dari adanya Persetujuan yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang salah satu unsurnya ada kata “sepakat”, maka perjanjian tersebut dapat dikatakan sah secara hukum, Sedangkan dalam perkara ini tidak ada kesepakatan apapun untuk melakukan jual beli tanah baik antara Tergugat I dengan Penggugat, maupun antara Penggugat dengan Tergugat II. Maka bagaimana bisa dikatakan wanprestasi jika kesepakatan saja tidak ada antara Penggugat dengan Tergugat I, demikian juga antara Penggugat dengan Tergugat II tidak ada kesepakatan jual beli, sebagaimana ditegaskan oleh Tergugat II dalam kesaksiannya dibawah sumpah pada permohonan pengesahan penitipan uang sebagai uang konsignasi No.67/Pdt.P.Kons/2011/PN.PLG. yang mengatakan pada pokoknya “ bahwa Penggugat telah membatalkan rencana jual beli tanah tersebut, dan Tergugat II telah mengembalikan uang panjar komisinya kepada Penggugat “ .

Sehingga jelas tidak ada Tergugat I ataupun Tergugat II melakukan perbuatan wanprestasi.

Oleh karena tidak ada kesepakatan untuk jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat, demikian juga antara Tergugat II dengan Penggugat maka secara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tidak ada jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan tuntutan Penggugat agar Tergugat I melakukan tindakan yuridis formal jual beli dihadapan Notaris/PPAT patut ditolak dengan tegas.

9 Bahwa dalil Penggugat pada angka 22, 23, 24 dan 25 sangat tidak berdasarkan hukum patut ditolak dengan tegas, karena sudah terbukti tidak ada kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, juga tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka semua tuntutan-tuntutan Penggugat sangat tidak berdasarkan hukum patut ditolak dengan tegas.

Dari uraian diatas, kiranya Majelis Hakim secara hukum berkenan menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhan dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Membaca jawaban dari Tergugat II tertanggal 11 Oktober 2011 sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL (GUGATAN OBSCUUR LIBEL)

A Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak jelas diuraikan perbuatan Tergugat II yang mana yang telah merugikan Penggugat, sehingga Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi

B Bahwa kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah terjadi, Penggugat tidak pernah bertemu dengan Tergugat I.

Memang Penggugat berniat untuk membeli tanah Tergugat I melalui Tergugat II namun pada tanggal 20 Mei 2011 kurang lebih pukul 09.00 Wib. Penggugat sendiri yang telah membatalkan rencana jual beli tersebut, dan uang panjar komisi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang telah diterima oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II pun telah dikembalikan oleh Tergugat II kepada Penggugat, sehingga tidak jelas dimana letak perbuatan Tergugat II yang dikatakan Penggugat telah Wanprestasi dimaksud.

Berdasarkan uraian Eksepsi Tergugat II tersebut diatas sudah beralasan hukum, oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim berkenan menerima Eksepsi Tergugat II dimaksud dan menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

## DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa uraian dalam Eksepsi diatas diberlakukan pula dalam Jawaban pada Pokok Perkara ini, yang merupakan satu kesatuan utuh tidak terpisahkan;
- 2 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat karena tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, kecuali yang dinyatakan dengan tegas kebenarannya oleh Tergugat II secara tertulis;
- 3 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, angka 5 dan angka 6 yang menyatakan tanah tersebut milik Tergugat II adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum patut ditolak dengan tegas karena: Tanah tersebut bukan milik Tergugat II tetapi tanah Hak Milik Tergugat I yang dijaga oleh Tergugat II;
- 4 Bahwa Tergugat I pernah meminta pada Tergugat II untuk menjual tanah dengan harga bersih sebesar Rp.1.350.000.000,- (Satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat II tidak mendapat komisi dari Tergugat I, oleh karena itu Tergugat II boleh menjual tanah tersebut diatas harga yang ditentukan oleh Tergugat I dan pada tanggal 6 Mei 2011 Penggugat sepakat dengan Tergugat II untuk membeli tanah tersebut seharga Rp. 2.050.000.000,- (dua milyar lima puluh juta rupiah) lalu Penggugat membatalkan kesepakatan tersebut, kemudian pada tanggal 18 Mei 2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat melalui David menawarkan pada Tergugat II untuk membeli tanah tersebut seharga Rp. 1.950.000.000,- (satu milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat II setuju dengan harga tersebut, namun kembali dibatalkan secara sepihak oleh Penggugat;

- 5 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 7 dan angka 8 adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum patut ditolak dengan tegas, karena kurang lebih pukul 18.00 WIB Tergugat II dibawa oleh Marto kerumah Penggugat, setibanya dirumah Penggugat tanpa Tergugat II minta, Penggugat langsung menyerahkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) kepada Tergugat II sambil berkata ini panjar uang Komisi, lalu dijawab oleh Tergugat II, Saya menghadap dulu bapak Hidayat Sadikin (Tergugat I) untuk menanyakan “apakah tanah tersebut masih mau dijual apa tidak” jadi bukan berjanji akan menemukan Penggugat dengan Tergugat I, hal ini telah Tergugat II ungkapkan dibawah sumpah ketika Tergugat II dijadikan saksi oleh Hidayat Sadikin dalam perkara Permohonan Pengesahan Penitipan Uang sebagai Uang KONSIGNASI, Perkara No. 67 /Pdt.P/2011/PN.PLG ;
- 6 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 9, angka 10, angka 11 dan angka 12 adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum patut ditolak dengan tegas, karena pada tanggal 20 Mei 2011 kurang lebih pukul 09.00 WIB Penggugat bersama Marto datang kerumah Tergugat II dan bertanya bagaimana kelanjutan transaksi penjualan tanah tersebut, lalu Tergugat II jawab “Kemarin tanggal 19 Mei 2011 saya (Tergugat II) belum bertemu dengan Hidayat Sadikin dan rencananya hari ini kurang lebih pukul 13.00 WIB saya (Tergugat II) akan ke kantornya lagi. Tiba-tiba Penggugat berkata dengan Tergugat II membatalkan rencana jual beli tanah tersebut dan karena dibatalkan maka Tergugat II masuk ke kamar dan mengambil uang Panjar Komisi sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) dan menyerahkan

Halaman 23 dari 43 Hal. Put. No.35/PDT/2012/PT.PLG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali uang Panjar Komisi tersebut kepada Penggugat dan Penggugat memerintahkan serahkan pada Marto, lalu uang tersebut diserahkan pada Marto dan diterima oleh Marto kemudian Marto menandatangani Kwitansi pengembalian uang Panjar Komisi tersebut, jadi yang benar adalah pada tanggal 20 Mei 2011 kurang lebih pukul 09.00 WIB Penggugat telah membatalkan rencana transaksi jual beli tanah tersebut dan Tergugat II telah mengembalikan uang panjar komisi tersebut, hal ini juga telah Tergugat II ungkapkan dibawah sumpah ketika Tergugat II dijadikan saksi oleh Hidayat Sadikin dalam perkara permohonan pengesahan penitipan uang sebagai uang konsignasi, Perkara No. 67/Pdt.P/2011/PN.PLG dan pada saatnya nanti Tergugat II juga akan menyerahkan bukti tertulis telah batalnya rencana transaksi jual beli tanah tersebut;

- 7 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 13, angka 14, angka 15 dan angka 16 adalah tidak benar karena pada tanggal 31 Mei 2011 kurang lebih pukul 08.20 WIB David, Marto, Rusdi dan Ahmad datang lagi kerumah Tergugat II katanya diperintahkan oleh Penggugat untuk transaksi ulang mengenai jual beli tanah Hidayat Sadikin (Tergugat I) namun ditolak oleh Tergugat II karena Tergugat II merasa Penggugat bukanlah calon Pembeli yang beritikad baik;
- 8 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 19, angka 20, adalah tidak benar karena sampai saat ini perikatan belum terjadi, jadi pasal 1234 KUHPdata tidak bisa digunakan dalam masalah ini, transaksi jual beli rencananya baru akan dilaksanakan pada tanggal 20 Mei 2011 namun Penggugat telah membatalkannya pada hari itu juga kurang lebih pukul 09.00 WIB lalu Penggugat mencoba transaksi ulang pada tanggal 31 Mei 2011 sebagaimana dalil Penggugat dalam posita gugatan Penggugat angka 13 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rencana transaksi ini juga batal karena Penggugat bukanlah calon Pembeli yang beritikad baik;

9 Bahwa rencana transaksi tanggal 20 Mei 2011 telah dibatalkan oleh Penggugat dan transaksi ulang tanggal 31 Mei 2011 tidak terjadi oleh karena itu dalil Penggugat dalam gugatan Penggugat angka 21 dan angka 22 dalam peradilan yang baik haruslah ditolak;

10 Bahwa oleh karenanya tuntutan Penggugat mengenai uang paksa (dwangsom) dan permohonan sita jaminan, serta agar Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat membayar biaya perkara secara tanggung renteng adalah merupakan tuntutan yang sangat tidak berdasarkan hukum oleh karenanya patut ditolak dengan tegas.

Berdasarkan uraian diatas, kiranya Majelis Hakim secara hukum berkenan menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Membaca **jawaban** dari **Turut Tergugat** tertanggal 11 Oktober 2011 sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### 1 EXCEPTIO ERROR IN PERSONA

Bahwa gugatan Penggugat yang mengikut sertakan Turut Tergugat untuk digugat dalam perkara ini sesungguhnya sangat tidak beralasan hukum. Karena Turut Tergugat tidak terlibat dalam transaksi yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat II dan Turut Tergugat juga bukan perantara, *hanya kebetulan* saja Turut Tergugat selaku teman satu gereja Penggugat yang juga staff pada kantor milik Tergugat I, yang dihubungi Penggugat untuk mendapatkan informasi tentang tanah yang akan dibelinya itu, juga Turut Tergugat tidak menentukan dalam transaksi jual beli tanah yang akan dilakukan oleh Penggugat tersebut.

Halaman 25 dari 43 Hal. Put. No.35/PDT/20212/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat *error in persona* karena Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum untuk diikut sertakan didalam gugatan perkara ini.

## 2 EXCEPTIO OBSCUUR LIBBEL

Bahwa mengenai gugatan wanprestasi yang di ajukan Penggugat terhadap Turut Tergugat sangat tidak jelas dan kabur, karena didalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan perbuatan Turut Tergugat yang mana yang merupakan perbuatan wanprestasi sehingga merugikan Penggugat, dan apa kaitannya atau apa hubungan hukumnya dengan tuntutan Penggugat agar membayar biaya perkara secara tanggung renteng dengan Tergugat I dan Tergugat II.

Berdasarkan uraian diatas, maka eksepsi Turut Tergugat telah beralasan hukum, dan untuk itu mohon Majelis Hakim menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

### DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa uraian dalam Eksepsi diatas diberlakukan pula dalam Jawaban pada Pokok Perkara ini, yang merupakan satu kesatuan utuh tidak terpisahkan.
- 2 Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat karena tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, kecuali yang dinyatakan dengan tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat secara tertulis.
- 3 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 1,2,3,6,7,8,9,13,15 sampai angka 24 adalah tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat, maka patut ditolak dengan tegas.

26



- 4 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 4 dan 5 sangat tidak beralasan hukum patut ditolak dengan tegas karena Turut Tergugat tidak pernah menyatakan bahwa “ kalau pembeli yang melalui Turut Tergugat tidak perlu melalui Tergugat II “, tetapi yang benar adalah Turut Tergugat hanya memforward jawaban SMS dari Tergugat I yang menyatakan “Kalau pembeli dari saya (Tergugat I) tidak perlu melalui Toha (Tergugat II)”, dan didalam SMS Turut Tergugat sudah dijelaskan bahwa SMS ini dari Tergugat I.

Maksud SMS Tergugat I tersebut adalah jika calon pembelinya langsung bertemu Tergugat I tidak perlu melalui Tergugat II, tetapi bukan calon pembeli dari Turut Tergugat, dan Penggugat pun bukan calon pembeli yang dimaksud dalam SMS Tergugat I, karena Penggugat melalui perantara Tergugat II.

- 5 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan pada angka 10 yang berbunyi pada pokoknya “ Turut Tergugat menyatakan Tergugat I ingin segera bertemu dengan Penggugat bersama dengan Tergugat II dan supaya uang penjualan harga tanah tersebut Rp. 1. 350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) disetor terlebih dahulu, untuk itu selanjutnya Turut Tergugat mengirimkan No.Rekening Bank Mandiri atas nama Tergugat I yaitu 112-00-0212875-4 dan No. Faxcimile 0711-313683 “ dan Penggugat dalam gugatannya pada angka 11 yang pada pokoknya berbunyi “ ...karena keinginan Tergugat I uang pembelian 2 (dua) bidang tanah tersebut disetorkan/transfer hari itu juga...” adalah tidak benar, patut ditolak dengan tegas , karena yang benar adalah ;

- Bahwa Penggugat ada meminta nomor rekening Tergugat I untuk konfirmasi/cross check dengan alasan “apakah sama nomor rekening Tergugat I dengan rekening yang ada pada Penggugat“, dan Turut Tergugat ada meminta kepada Tergugat I nomor rekeningnya dan kemudian oleh Turut Tergugat dikirim



kepada Penggugat, dan tidak ada Tergugat I atau Turut Tergugat mengatakan supaya uang penjualan harga tanah disetor terlebih dahulu.

- Bahwa Tergugat I memang ada mengatakan agar ditanyakan kepada Penggugat apakah sudah sepakat dengan Toha ( Tergugat II ), kalau sudah sepakat dengan Tergugat II boleh menyetor uang, saat itu Penggugat mengatakan kepada Turut Tergugat, bahwa Penggugat telah sepakat dengan Tergugat II.

Bahwa ternyata fakta hukumnya diketahui, Penggugat telah membohongi Turut Tergugat yang mengatakan telah sepakat dengan Tergugat II, karena ternyata Penggugat mentransfer uang ke rekening Tergugat I pada sekitar pukul 12.30 WIB, padahal pada pagi harinya Penggugat telah membatalkan kesepakatan akan jual beli dengan Tergugat II, bahkan Tergugat II pun pada pagi hari itu sudah mengembalikan uang panjar komisi Tergugat II kepada Penggugat.

Maka setelah Tergugat I mengetahui bahwa Penggugat telah membatalkan kesepakatan jual beli dengan Tergugat II, dan Tergugat II pun telah mengembalikan uang panjar komisi Tergugat II kepada Penggugat, pada sore hari itu juga Tergugat I kemudian memerintahkan Turut Tergugat agar mengembalikan uang setoran Penggugat tersebut, dengan cara membuka Bilyet Giro sejumlah uang yang ditransfer Penggugat.

Kemudian pada sore hari itu juga Turut Tergugat menghubungi Penggugat untuk mengembalikan uang yang ditrasfernya tersebut dengan memberikan Bilyet Giro, tetapi saat itu Penggugat mengatakan kepada Turut Tergugat “ bahwa uang itu jangan dikembalikan dulu, dititip saja ditempat Tergugat I, karena Penggugat mau menyelesaikan dulu dengan perantara yaitu Tergugat II dan Penggugat pun mengatakan tidak akan menuntut apa-apa “, tetapi selanjutnya ketika Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat beberapa kali hendak mengembalikan uang berupa Bilyet Giro kepada Penggugat, Penggugat selalu menolak dengan berbagai alasan yang tidak jelas.

- 6 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 12 adalah tidak benar patut ditolak dengan tegas, karena Turut Tergugat tidak mengetahui ada Notaris dan isteri Penggugat di kantor Tergugat I, dan tidak benar pada hari itu Tergugat II mengatakan ingin mengembalikan uang Rp. 5.000.000,- yang diambilnya dari Penggugat sebagai panjer sukses fee, namun Penggugat tidak mau menerimanya karena Penggugat telah mentransfer uang harga pembelian tanah tersebut, karena menurut Tergugat II justru uang panjer komisi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dimaksud telah dikembalikan oleh Tergugat II pada pagi hari setelah Penggugat sendiri membatalkan kesepakatan harga jual beli, tetapi anehnya justru Penggugat pada siang harinya mentransfer uang kerekening Tergugat I.
- 7 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatan pada angka 14, adalah sangat tidak benar, patut ditolak dengan tegas, karena setahu Turut Tergugat sampai hari ini tidak ada kesepakatan jual beli antara Tergugat II dengan Penggugat apalagi dengan Tergugat I.
- 8 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 25 sangat tidak berdasarkan hukum patut ditolak dengan tegas, karena bagaimana bisa Turut Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang bersalah dan harus dihukum membayar biaya perkara secara tanggung renteng dengan Tergugat I dan Tergugat II, sementara tidak ada satupun dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi yang merugikan Penggugat.

Berdasarkan uraian diatas, kiranya Majelis Hakim secara hukum berkenan menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Halaman 29 dari 43 Hal. Put. No.35/PDT/2012/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca segala uraian yang termuat dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 105/Pdt.G/2011/PN.PLG, tanggal 21 Desember 2011 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat.

## DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.806.000,- (delapan ratus enam ribu rupiah) ;

Membaca **Akta permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding/ Terbanding semula Tergugat I** tanggal 22 Desember 2011 Nomor 105/Pdt.G/2011/PN.PLG, yang menyatakan bahwa Pembanding semula Tergugat I memohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 105/Pdt.G/2011/PN.PLG tanggal 21 Desember 2011 dan pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 27 Desember 2011, kepada Turut Terbanding/Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 09 Januari 2012 dan kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 Januari 2012, sebagaimana Relas Pemberitahuan Permohonan Banding masing-masing Nomor 105/Pdt.G/2011/PN.PLG;

Membaca **Akta permohonan banding dari Pembanding/ Terbanding semula Penggugat** tanggal 02 Januari 2012 Nomor 105/Pdt.G/2011/PN.PLG, yang menyatakan bahwa Pembanding semula Penggugat memohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 105/Pdt.G/2011/PN.PLG tanggal 21 Desember 2011 dan pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 06 Januari 2012,

30



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 09 Januari 2012 dan kepada Turut Terbanding/Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 09 Januari 2012, sebagaimana Relas Pemberitahuan Permohonan Banding masing-masing Nomor 105/Pdt.G/2011/PN.PLG;

Membaca **Akta permohonan banding dari Kuasa Pembanding / Terbanding semula Tergugat II** tanggal 03 Januari 2012 Nomor 105/Pdt.G/2011/PN.PLG, yang menyatakan bahwa Pembanding/Terbanding semula Tergugat II memohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 105/Pdt.G/2011/PN.PLG tanggal 21 Desember 2011 dan pernyataan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 06 Januari 2012, kepada Turut Terbanding/Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 09 Januari 2012 dan kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 Januari 2012, sebagaimana Relas Pemberitahuan Permohonan Banding masing-masing Nomor 105/Pdt.G/2011/PN.PLG;

Membaca **memori banding dari Kuasa hukum Pembanding/Terbanding semula Tergugat I** tertanggal 05 Januari 2012, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 06 Januari 2012 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 09 Januari 2012, kepada Turut Terbanding/Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 09 Januari 2012 dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 Januari 2012 sebagaimana Relas Penyerahan Memori Banding masing-masing Nomor 105/Pdt.G/2011/ PN.PLG. Bdg.64/2011;

Membaca **memori banding dari Kuasa hukum Pembanding/ Terbanding semula Tergugat II** tertanggal 24 Januari 2012, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 24 Januari 2012 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding semula Tergugat I pada

Halaman 31 dari 43 Hal. Put. No.35/PDT/2012/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Januari 2012, kepada Turut Terbanding/Terbanding semula Turut Terbanding pada tanggal 26 Januari 2012 dan kepada Pembanding/Terbanding semula Penggugat pada tanggal 06 Februari 2012 sebagaimana Relaas Penyerahan Memori Banding masing-masing Nomor 105/Pdt.G/2011/ PN.PLG. Bdg. 03/2012;

Membaca **memori banding dari Kuasa hukum Pembanding/ Terbanding semula Penggugat** tertanggal 20 Februari 2012, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 20 Februari 2012 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 22 Februari 2012, kepada Turut Terbanding/Terbanding semula Turut Terbanding pada tanggal 22 Februari 2012 dan kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 23 Februari 2012 sebagaimana Relaas Penyerahan Memori Banding masing-masing Nomor 105/Pdt.G/2011/ PN.PLG. Bdg. 02/2012;

Membaca **kontra memori banding dari Kuasa hukum Pembanding/ Terbanding semula Penggugat** tertanggal 27 Februari 2012 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 29 Februari 2012 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding/ Terbanding semula Tergugat I, kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat II dan kepada Turut Terbanding/Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 27 Maret 2012 sebagaimana Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor: 105/Pdt.G/2011/PN.PLG. Bdg.03/2012;

Membaca **kontra memori banding dari Kuasa hukum Pembanding/ Terbanding semula Tergugat I** tertanggal 29 Februari 2012 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 29 Februari 2012 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding/ Terbanding semula Penggugat, kepada Pembanding/Terbanding semula Tergugat II dan kepada Turut Terbanding/Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing

32

#### 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

pada tanggal 06 Februari 2012 sebagaimana Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor: 105/Pdt.G/2011/PN.PLG. Bdg.64/2011;

Membaca **kontra memori banding dari Kuasa hukum Pembanding/ Terbanding semula Tergugat II** tertanggal 29 Februari 2012 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 29 Februari 2012 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding/ Terbanding semula Penggugat pada tanggal 26 Maret 2012, kepada Pembanding/ Terbanding semula Tergugat I dan kepada Turut Terbanding/ Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 27 Maret 2012 sebagaimana Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor: 105/Pdt.G/2011/PN.PLG. Bdg.02/2011;

Telah membaca risalah pemberitahuan memeriksa dan membaca berkas perkara kepada Pembanding/ Terbanding semula Tergugat I, kepada Pembanding/ Terbanding semula Tergugat II dan kepada Turut Terbanding/ Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 26 Januari 2012 serta kepada Pembanding/ Terbanding semula Penggugat pada tanggal 06 Februari 2012 ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa hukum Pembanding/ Terbanding semula Tergugat I, permohonan banding dari Pembanding/ Terbanding semula Penggugat dan permohonan banding dari Kuasa hukum Pembanding/ Terbanding semula Tergugat II, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa hukum Pembanding/ Terbanding semula Penggugat tertanggal 20 Februari 2012, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

Halaman 33 dari 43 Hal. Put. No.35/PDT/2012/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa Pembanding tidak sependapat dan keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Palembang dalam pokok perkara pada putusan halaman 38 alinea 3 yang menyatakan “bahwa terhadap alasan Penggugat ini majelis hakim berpendapat tindakan Tergugat II yang telah menyerahkan uang Rp. 5.000.000 (lima juta Rupiah) kepada Marto, dipandang sebagai bentuk pengembalian uang panjer komisi atas pembelian/penjualan tanah, mengingat uang yang dikembalikan adalah uang yang sebelumnya diterima Tergugat II sebagai panjer atas komisi penjualan tanah tersebut”.
- 2 Bahwa Pembanding tidak sependapat dan keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Palembang dalam pokok perkara pada putusan halaman 42 alinea 4 “bahwa Penggugat telah dapat membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya akan tetapi tidak dapat membuktikan petitumnya maka selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima”.

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa hukum Pembanding/ Terbanding semula Tergugat I tertanggal 05 Januari 2012, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- 1 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam pertimbangan hukumnya halaman 39 alinea kedua yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II telah mengembalikan uang panjar komisi sebesar Rp.5.000.000 lima juta rupiah] kepada Penggugat melalui saksi Marton dan menyatakan jual beli tanah batal. Tindakan Tergugat II ini merupakan pengingkaran terhadap kesepakatan yang telah tercapai sebelumnya dan merupakan salah bentuk tindakan wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 1234 KUHPerdara adalah suatu pertimbangan hukum yang keliru, karena menurut Tergugat II/Terbanding II dalam keterangannya dibawah sumpah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku saksi dalam perkara permohonan pengesahan penitipan uang sebagai uang konsignasi Nomor 67/Pdt.P/2011/PN.PLG. menerangkan pada pokoknya “ bahwa pada tanggal 20 Mei 2011, Termohon (Penggugat/Pembanding) datang lagi kerumah saya (Tergugat II / Terbanding II) yang mengatakan kalau ia batal membeli tanah tersebut, dan Penggugat / Pembanding mampu membeli langsung dengan Terbanding I tanpa melalui Tergugat II / Terbanding II, oleh karena dibatalkan maka saya (Tergugat II / Terbanding II) mengembalikan uang panjar komisi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Termohon (Penggugat)”.

- 2 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam pertimbangan hukumnya halaman 40 alinea kedua yang pada pokoknya menyatakan “bahwa tidak terlaksananya jual beli tanah disebabkan tindakan Tergugat II yang telah membatalkan perjanjian secara sepihak, padahal Tergugat I telah menyetujui kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II maka wanprestasi perjanjian ada pada Tergugat II. Namun Tergugat I sebagai pemberi kuasa ikut bertanggungjawab memikul semua resiko yang timbul sebagai akibat batalnya perjanjian” adalah suatu pertimbangan hukum yang keliru. Karena yang membatalkan secara sepihak atas rencana jual beli tanah tersebut adalah Penggugat sendiri .

Menimbang, bahwa memori banding dari Kuasa hukum Pembanding/ Terbanding semula Tergugat II tertanggal 24 Januari 2012, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- 1 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam pertimbangan hukumnya halaman 37 alinea kelima yang pada

Halaman 35 dari 43 Hal. Put. No.35/PDT/2012/PT.PLG



pokoknya menyatakan “bahwa berdasarkan bukti P1 dan P2 dapat disimpulkan bahwa harga 2 (dua) bidang tanah itu disepakati akan dilepas dengan harga Rp.1,5 milyar termasuk didalamnya komisi untuk Tergugat II sebesar Rp. 150 juta”.

- 2 Bahwa pada halaman 38 alinea kelima “bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1457 dan pasal 1458 KUHPerdata maka perjanjian jual beli 2 (dua) bidang tanah SHM No. 692/Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang dan SHM No. 693/Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang antara Penggugat dengan Tergugat I melalui perantara Tergugat II telah tercipta ketika disepakati harga tanah sebesar Rp. 1,5 milyar termasuk uang komisi untuk Tergugat II sebesar Rp. 150 juta”.
- 3 Bahwa pada halaman 39 alinea kedua “bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya seperti tersebut diatas, maka Tergugat II sebagai pihak perantara/penerima kuasa dari Tergugat I berkewajiban untuk melaksanakan atau merealisasikan jual beli tanah tersebut. Tergugat II telah mengembalikan uang panjar komisi sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) kepada Penggugat melalui saksi Marton dan menyatakan jual beli tanah batal. Tindakan Tergugat II ini merupakan pengingkaran terhadap kesepakatan yang telah tercapai sebelumnya dan merupakan salah bentuk tindakan wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 1234 KUHPerdata”
- 4 Bahwa pada halaman 40 alinea kedua “bahwa tidak terlaksananya jual beli tanah disebabkan tindakan Tergugat II yang telah membatalkan perjanjian secara sepihak, padahal Tergugat I telah menyetujui kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II maka wanprestasi perjanjian ada pada Tergugat II”.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding semula Tergugat II dalam kontra memori bandingnya tertanggal 27 Februari 2012 pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- 1 Bahwa Terbanding II menolak dalil angka 1 dalam memori banding dan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Palembang dalam pokok perkara pada putusan halaman 38 alinea 3 adalah sudah benar dan sesuai dengan fakta hukum.
- 2 Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Palembang yang menyatakan gugatan Pembanding tidak dapat diterima adalah keliru, karena seharusnya menyatakan menolak gugatan Pembanding seluruhnya.

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding semula Tergugat I dalam kontra memori bandingnya tertanggal 29 Februari 2012, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- 1 Bahwa alasan keberatan Pembanding dalam memori bandingnya pada angka 1 adalah tidak benar dan sangat tidak berdasarkan hukum, patut ditolak dengan tegas, karena menurut Tergugat II/Terbanding II dalam keterangannya dibawah sumpah selaku saksi dalam perkara permohonan pengesahan penitipan uang sebagai uang konsignasi Nomor 67/Pdt.P/2011/PN.PLG. menerangkan pada pokoknya “ bahwa pada tanggal 20 Mei 2011, Termohon (Penggugat/Pembanding) datang lagi kerumah saya (Tergugat II / Terbanding II) yang mengatakan kalau ia batal membeli tanah tersebut, dan Penggugat / Pembanding mampu membeli langsung dengan Terbanding I tanpa melalui Tergugat II / Terbanding II, oleh karena dibatalkan maka saya (Tergugat II / Terbanding II) mengembalikan uang panjar komisi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Termohon (Penggugat/Pembanding) melalui Marto”.

Halaman 37 dari 43 Hal. Put. No.35/PDT/2012/PT.PLG



2 Bahwa alasan keberatan pbanding dalam memori bandingnya pada angka 3 adalah tidak benar dan sangat tidak beralasan hukum, patut dtolak dengan tegas, karena sudah tepat dan beralasan hukum Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Palembang Nomor 67/Pdt.P.Kons/2011/PN.PLG tanggal 20 September 2011 yang pada pokoknya menetapkan “menyatakan sah dan berharga pembayaran pengembalian uang sebesar Rp.1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Termohon (Penggugat/Pembanding) dan penitipan sebagai konsignasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang.

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam kontra memori bandingnya tertanggal 20 Februari 2012, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1 Bahwa terhadap keberatan Pembanding/Tergugat I dalam memori banding pada keberatan pertama adalah tidak berdasarkan hukum sehingga sudah layak untuk ditolak, bahwa Pemohon pengesahan penitipan uang sebagai uang konsignasi Nomor 67/Pdt.P.Kons/2011/PN.PLG, yang diajukan oleh pembanding /Tergugat I diduga didasarkan pada kesaksian palsu / tidak benar / tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya.

Bahwa tidak adanya kesepakatan jual beli tanah antara Terbanding I dengan Pembanding, juga antara Terbanding II dengan Pembanding, meskipun Pembanding dengan Terbanding II sebagai perantara jual beli tanah milik Terbanding I telah melakukan negosiasi ulang, dan tetap tidak tercapai kesepakatan, maka secara hukum tidak ada Terbanding I maupun Terbanding II melakukan perbuatan Wanprestasi.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari dan meneliti serta mencermati dengan seksama memori banding, kontra memori banding dan berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 105Pdt.G/2011/PN.PLG, tanggal 21 Desember 2011 yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, untuk menganalisa dasar hukum dan alasan-alasan yang menjadi pertimbangan Hakim tingkat pertama, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, yang dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Palembang No. 67/ Pdt.P.Kons/2011/PN.PLG. Pembayaran Pengembalian uang sebesar Rp. 1.350.000.000 [satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah] dan Penitipan sebagai Konsinyasi pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang dinyatakan sah dan berharga. (bukti TI- 6) ;
- Bahwa perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I melalui perantara Tergugat II secara yuridis telah hapus maka tuntutan Penggugat untuk merealisasikan yuridis formal jual beli tanah tidak mungkin dapat dilaksanakan. Tuntutan Penggugat adalah layak diajukan dalam bentuk ganti rugi karena tidak terealisasinya jual beli dimana Penggugat telah membayar harga pembelian tanah sebesar 1.350.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri dan sebagai dasar dalam putusan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 105/Pdt.G/2011/PN.PLG, tanggal 21



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2011, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/Terbanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat akan ketentuan pasal 199 R.Bg dan Titel VII RV serta peraturan hukum lain yang bersangkutan;

## -----MENGADILI:-----

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Tergugat I, Pembanding/Terbanding semula Penggugat dan Pembanding/Terbanding semula Tergugat II;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 105/Pdt.G/2011/PN.PLG tanggal 21 Desember 2011 yang dimintakan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang, pada hari KAMIS tanggal 30 Agustus 2012, oleh kami: **SUGENG ACHMAD YUDHI,SH.** Ketua Pengadilan Tinggi Palembang sebagai Ketua Majelis Hakim, **H. ABDULLAH, SH.** dan **MULIJANTO, SH. MH.** masing-masing selaku Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 35/PEN.PDT/2012/PT.PLG tanggal 10 April 2012 putusan mana pada hari **Rabu tanggal 05 September 2012** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dibantu oleh **SURAMIN,SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau kuasanya;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA MAJELIS

1. **H. ABDULLAH, SH.**

**SUGENG ACHMAD YUDHI,SH.**

. **MULIJANTO, SH. MH.**

Panitera Pengganti,

**SURAMIN,SH.**

**Perincian biaya :**

1	Biaya Meterai putusan .....	Rp. 6.000,00
2	Biaya Redaksi putusan .....	Rp. 5.000,00
3	Biaya Pemberkasan/Pengiriman.....	Rp.139.000,00
Jumlah .....		<b>Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)</b>