



**PUTUSAN**

Nomor 82/Pdt.G/2015/PN.Sel

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Selong yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SAIDI, : laki-laki, umur  $\pm$  65 tahun, pekerjaan tani, bertempat tinggal di Keselet Timur, Desa Keselet, kecamatan Sakra, Kabupaten Lombok Timur. Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT.**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. H. A S' A D, SH. MH., M. ZAINUDDIN, SH. MH., AHMAD ROSIDI, SH. Ketiganya dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "**Dr. H. AS'AD, SH., MH. & PARTNERS**" yang beralamat di Jalan Perintis, Gang Masjid, No. 1, Desa Masbagik Utara Baru, Kecamatan Masbagik, Kabupaten Lombok Timur, NTB, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada Rabu tanggal 3 Juni 2015. Selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Hukum Penggugat;**

Lawan:

1. MUNIRAH Alias INAQ ZAINUL: umur  $\pm$  58 tahun, agama Islam, pekerjaan tani bertempat tinggal di Denggen, Desa Denggen, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur. Selanjutnya disebut Tergugat I;
2. AHYAR : umur  $\pm$  44 tahun, pekerjaan Kadus, bertempat tinggal di Keselet, Desa Keselet, kecamatan Sakra, Kabupaten Lombok Timur. Selanjutnya disebut Tergugat II;
3. MAWARDI Alias AMAQ WAWAN: umur  $\pm$  57 tahun, pekerjaan tani, dulu bertempat tinggal di Keselet, Desa Keselet, kecamatan Sakra, Kabupaten Lombok Timur, sekarang tidak diketahui alamatnya secara pasti (gaib). Selanjutnya disebut Tergugat III;

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2015/PN.Sel



4. NASIR Alias ABAH JAINUL AHYAR: umur ± 52 tahun, pekerjaan tani, semula bertempat tinggal di Keselet, Desa Keselet, kecamatan Sakra, Kabupaten Lombok Timur, sekarang tidak diketahui alamatnya secara pasti (gaib). Selanjutnya disebut Tergugat IV.

Dalam hal ini **Tergugat I, II dan III** memberikan kuasa kepada Abdul Wahab, S.H., **Afdaludin, S.H. dan Muhsinin, S.H.**, ketiganya advokat/pengacara dari kantor Abdul Wahab, S.H., & Partners beralamat di Desa Jantuk, Kecamatan Sukamulia Kabupaten Lombok Timur berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Juni 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong tanggal 22 Juli 2015. Selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Hukum Tergugat I, II dan III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Juni 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 4 Juni 2015 dalam register nomor 82/Pdt.G/2015/PN.SEL;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. Tergugat IV tidak datang menghadap dan tidak juga mengirimkan wakilnya yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Yakobus Manu S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Selong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang telah diperbaiki tertanggal 11 Agustus 2015 sebagai berikut:

*Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2015/PN.Sel*



1. Bahwa Saidi (penggugat) pada tanggal 16 Nopember 1987 telah membeli sebidang tanah sawah seluas  $\pm$  23 are dari H. Muh Nasir (ayah para tergugat) dengan harga Rp. 1.400.000,- (satu juta empat ratus ribu rupiah). Adapun tanah sawah seluas  $\pm$  23 are tersebut adalah Pipil No.72, Percil No. 5b, Klas II, terletak di Subak Keselet, Desa Keselet, Kecamatan Sakra, Kabupaten Lombok Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Sungai
  - Sebelah Timur : Sawah atas nama Semidi yang sekarang dikuasai oleh Saidi
  - Sebelah Selatan : Parit/tanah sawah H. Zaen
  - Sebelah Barat : dulu tanah Sawah H. Mustapa sekarang tanah sawah Hj. Nurhasanah

Selanjutnya tanah sawah dengan batas-batas sebagaimana tersebut di atas disebut sebagai **obyek sengketa** dalam perkara ini.

2. Bahwa jual beli obyek sengketa antara H. Muh Nasir (ayah para tergugat) dengan Saidi (penggugat) tertuang di dalam surat pernyataan jual beli tertanggal 16 Nopember 1987. Dimana dalam jual beli tersebut selain disaksikan oleh Abdullah selaku pekasah Subak Keselet dan Nursim selaku Kadus Keselet Timur juga **diketahui dan disetujui** oleh anak-anak H. Muh. Nasir yaitu **Munirah, Ahyar Mawardi, dan Muh. Nasir** (para tergugat).
3. Bahwa pada saat dilaksanakan jual beli obyek sengketa, tanah sawah yang diserahkan oleh H. Muh. Nasir (ayah para tergugat ) selaku penjual kepada Saidi (penggugat) selaku pembeli adalah tanah sawah lain yang tidak dimaksudkan dalam kesepakatan jual beli tersebut, namun penyerahan tanah sawah lain tersebut oleh H. Muh. Nasir (ayah para tergugat) dimaksudkan bersifat sementara, sehingga Saidi (penggugat) selaku pembeli mau menerimanya dan pada waktunya nanti akan diserahkan tanah sawah sebagaimana yang dimaksud dalam kesepakatan jual beli tersebut.
4. Bahwa ternyata H. Muh. Nasir (ayah para tergugat) sampai meninggal dunia tidak menyerahkan tanah sawah sebagaimana dimaksud dalam kesepakatan jual beli, sehingga Saidi (penggugat) selaku pembeli tetap

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2015/PN.Sel



menguasai tanah sawah lain yang tidak dimaksud dalam kesepakatan jual beli tersebut.

5. Bahwa setelah H. Muh. Nasir (ayah para tergugat) meninggal dunia, penguasaan tanah sawah yang dimaksud dalam kesepakatan jual beli antara H. Muh. Nasir (ayah para tergugat) dengan Saidi (penggugat) dilanjutkan oleh para tergugat dalam arti para tergugat tidak menyerahkan tanah sawah tersebut kepada Saidi (pembeli).
6. Bahwa perbuatan H. Muh Nasir (ayah para tergugat) semasa hidupnya dan perbuatan para tergugat yang tetap menguasai dan tidak menyerahkan tanah sawah yang dimaksud dalam kesepakatan jual beli kepada Saidi selaku pembeli adalah merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*).
7. Bahwa Saidi selaku pembeli sejak masa hidupnya H. Muh. Nasir (ayah para tergugat) telah melakukan teguran (somasi) kepada H. Muh. Nasir (ayah para tergugat), baik secara langsung maupun dengan meminta bantuan Kadus Keselet Timur yang waktu itu dijabat oleh Athar, agar H. Muh. Nasir (ayah para tergugat) menyerahkan tanah sawah yang dimaksudkan dalam kesepakatan jual beli, namun teguran tersebut tidak pernah diindahkan oleh H. Muh. Nasir (ayah para tergugat) sampai meninggal dunia. Demikian pula setelah H. Muh. Nasir (ayah para tergugat) meninggal dunia, sebelum perkara ini di masukkan di Pengadilan Negeri Selong, Saidi (penggugat) selaku pembeli kembali melakukan teguran kepada para tergugat melalui Kepala Desa Keselet yaitu Mustiadi, agar para tergugat menyerahkan tanah sawah yang dimaksud dalam kesepakatan jual beli, namun teguran tersebut juga tidak diindahkan oleh para tergugat, sehingga perbuatan para tergugat juga merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*).
8. Bahwa penggugat sudah berupaya untuk menyelesaikan perkara ini secara kekeluargaan sebagaimana telah diuraikan di atas, namun tidak berhasil, sehingga dengan sangat terpaksa perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Selong untuk mendapatkan penyelesaian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas, maka penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Selong Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

*Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2015/PN.Sel*



1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan hukum obyek sengketa adalah hak milik penggugat yang diperoleh melalui alas hak yang sah yaitu jual beli dengan H. Muh Nasir (ayah dari para tergugat).
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan H. Muh. Nasir semasa hidupnya dan perbuatan para tergugat yang tidak menyerahkan obyek sengketa merupakan perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*).
4. Menghukum para tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada penggugat tanpa syarat apapun.
5. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
6. Atau memberikan putusan lain yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Hukum Tergugat I, II dan III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **EKSEPSI HUKUM MATERIL (Materiele Exception)**

##### **1. Exception Peremptoir**

Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diperkarakan karena peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah mengandung paksaan dan penipuan (*Exceptio doli mali* dan *exception metus*), dimana dalam dalil gugatannya tidak sesuai dengan Surat Pernyataan Jual Beli yang dimiliki penggugat, terutama mengenai batas-batas tanah.

Batas-batas tanah sengketa dalam dalil gugatan Penggugat pada angka 1 sebagai berikut :

- Sebelah utara : Sungai
- Sebelah Timur : Sawah atas nama Semidi yang sekarang dikuasai oleh Saidi.
- Sebelah Selatan : Parit/tanah sawah H. Zaen.
- Sebelah Barat : dulu tanah sawah H. Mustapa sekarang tanah sawah Hj. Nurhasanah



Sementara didalam Surat Jual Beli menurut pengakuan Penggugat batas-batas tanah yang dibeli adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sungai
- Sebelah Timur : Kuburan
- Sebelah Selatan : Sawah Zen
- Sebelah Barat : sawah H. Mustapa

Atas hal yang demikian Gugatan Penggugat mengandung unsur paksaan dan penipuan,

**a. Unsur paksaan adalah :**

Dalil gugatan Penggugat tersebut pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Selong dengan putusan no. 93/Pdt.G/2014/PN.SEL. tanggal 18 Mei 2015 dengan fakta hukum baik luas maupun batas-batas tanah sengketa berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat.

**b. Unsur Penipuan adalah :**

Para Tergugat tidak pernah ikut membubuhkan tanda tangan dalam Surat Pernyataan Jual Beli Reg.No. Pem.1/10/11/1987 tanggal 16 Nopember 1987 (dahulu diberi tanda P.2) dan Surat Pernyataan tanggal 16 Nopember 1987, namun untuk kepentingan pembuktiannya Penggugat telah memalsu tanda tangan Para Tergugat (perkara terdahulu diberi tanda P.3).

**2. EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL**

Bahwa surat gugatan PENGGUGAT adalah dikualifikasi sebagai gugatan **Onduidelijk atau formulasi gugatan tidak jelas** yakni diantaranya :

- 2.1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan Penggugat dapat tidak diterimanya gugatan sebagaimana Putusan MA-RI No. 1145 K/Pdt/1984;
- 2.2. Tidak jelasnya obyek sengketa serta luas obyek sengketa, berbeda dengan bukti yang dimiliki Penggugat berupa Surat Pernyataan Jual Beli Reg.No. Pem.1/10/11/1987 tanggal 16 Nopember 1987 seluas 23 are (perkara dahulu diberi tanda P.2), dengan batas-batas tanah adalah ;

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2015/PN.Sel



- Sebelah Utara : Sungai
- Sebelah Timur : Kuburan
- Sebelah Selatan : Sawah Zen
- Sebelah Barat : sawah H. Mustapa

Bahwa menurut Para Tergugat batas-batas serta luas obyek tersebut dibantah dengan tegas karena tanah yang disengketakan berbebeda baik secara *de jure* maupun secara *de facto*, secara *de jure* luas tanah pipil No. 72 persil 5b adalah  $\pm$  0.260 ha. (kurang lebih 26 are) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Sungai
- Sebelah Timur : tanah milik H. Zakaria
- Sebelah Selatan : Parit Kecil
- Sebelah Barat : tanah sawah milik Hj. Nurhasanah

Bahwa oleh karena obyek sengketa serta luas obyek tanah sengketa telah terdapat perbedaan maka Gugatan Penggugat adalah obscur libel (kabur).

### **3. EXEPSI TERHADAP BUKTI SURAT PERNYATAAN JUAL - BELI**

Bahwa didalam Surat Pernyataan Jual Beli Reg.No. Pem.1/10/11/1987 tanggal 16 Nopember 1987 maupun Bukti Surat Pernyataan tanggal 16 Nopember 1987, dimana dalam kedua bukti Penggugat tersebut telah mencantumkan tanda tangan Para Tergugat, sedangkan Para Tergugat tidak pernah ikut menanda tangani surat tersebut, ini telah terbukti dalam persidangan terdahulu dalam perkara yang sama dengan nomor : 93/Pdt.G/2014/PN.SEL. para saksi yang diajukan Penggugat tidak pernah melihat Para Tergugat menandatangani surat Pernyataan Jual Beli. Maka berdasarkan keterangan saksi-saksi dibawah sumpah yang tidak pernah melihat Para Tergugat ikut menanda tangani surat dan luas tanah dalam surat pernyataan jual beli tersebut Para saksi telah membantahnya, atas hal demikian maka Surat Pernyataan Jual Beli maupun Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat adalah Batal Demi Hukum, dan Tidak mempunyai kekuatan mengikat.

### **4. VERWEER TEN PRINCIPALE (Bantahan Terhadap Pokok Perkara)**

Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2015/PN.Sel



Bahwa semua dalil-dali gugatan Penggugat secara tegas Para Tergugat menolaknya, kecuali apa yang diakui kebenarannya.

Bahwa terhadap pokok perkara yang di persoalkan oleh Penggugat adalah Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan tidak mau menyerahkan tanah sengketa seluas  $\pm 23$  are dengan batas-batas tanah sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada poin 1, perlu dipertegas bahwa Para Tergugat tidak pernah melakukan perjanjian apapun dengan Penggugat, seperti telah diketahui Wanprestasi adalah kedua belah pihak dengan jelas telah mengadakan perikatan, dan salah satunya tidak memenuhi prestasinya.

Bahwa dari uraian tersebut diatas Para Tergugat tidak pernah melakukan Perikatan dengan Penggugat, atas hal tersebut gugatan Penggugat adalah harus ditolak.

Bahwa gugatan Penggugat merupakan pengulangan dari perkara yang telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Selong dalam perkara Perdata Nomor : 93/Pdt.G/2014/PN.SEL. tanggal 18 Mei 2015.

Bahawa dalil gugatan Penggugat telah dipriksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Selong berdasarkan putusan No. 93/Pdt.G/2014/PN.SEL. tanggal 18 Mei 2015, dengan amar putusan :

- 1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;**
- 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang sampai hari ini sebesar Rp. 1.546.000,- (satu juta lima ratus empat puluh enam rupiah);**

Bahwa dalam fakta persidangan Para Tergugat tidak terbukti Wanprestasi serta tidak terbukti telah membubuhkan tanda tangan baik dalam surat pernyataan jual beli Reg.No. Pem.1/10/11/1987 tanggal 16 Nopember 1987 (P.2) maupun di dalam Surat Pernyataan tanggal 16 Nopember 1987 (P.3), dan luas obyek sengketa yang didalilkan seluas  $\pm 23$  are tersebut tidak terbukti telah terjual, ini telah dikuatkan dengan keterangan para saksi dibawah sumpah (saksi **NURSIM**, saksi **ABDULLAH**) serta Para saksi lainnya yang diajukan Penggugat maupun Para Tergugat, kedua saksi kunci yang diajukan Penggugat yakni :

*Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2015/PN.Sel*



**NURSIM** dan **ABDULLAH** memberikan keterangan dibawah sumpah yang menyatakan pada pokoknya adalah :

Saksi **NURSIM** maupun saksi **ABDULLAH** menerangkan, bahwa ketika saksi di ikut sertakan menandatangani surat pernyataan jual beli tidak pernah melihat Para Tergugat ikut menandatangani surat pernyataan jual beli, dan saksi tidak tahu obyek sengketa seluas 23 are karena saksi hanya menjadi saksi jual beli pada tanah seluas 18 are.

Bahwa oleh karena luas maupun batas-batas tanah dalam obyek gugatan berbeda dengan bukti surat pernyataan jual beli yang dimiliki Penggugat, maka gugatan harus dinyatakan ditolak.

Bahwa Surat Pernyataan Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dengan menaruh tanda tangan Para Tergugat sedangkan Para Tergugat tidak pernah membubuhkan tanda tangan dalam Surat Pernyataan Jual Beli adalah suatu penipuan dari Tergugat untuk berupaya mengambil hak atas tanah yang berasal dari **AMAQ SAMAK** (Kakek Para Tergugat) secara melanggar hukum tentulah tidak dapat dibenarkan, namun kami percaya Majelis Hakim yang mulia pemeriksa perkara a quo tidak jauh berbeda dengan hasil pemeriksaan Majelis Hakim dalam perkara nomor. 93/Pdt.G/2014/PN.SEL. Tanggal 18 Mei 2015, karena perkara a quo hanya pengulangan, dan materi gugatan maupun bukti Penggugat sama dengan perkara nomor. 93/Pdt.G/2014/PN.SEL. hanya yang membedakan hanyalah batas-batas tanah sengketa,

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas selanjutnya PARA TERGUGAT memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

#### **I. DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya

#### **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;

*Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2015/PN.Sel*



2. Menyatakan hukum, bahwa surat pernyataan Jual Beli Reg. No. Pem.1/10/11/1987 tanggal 16 Nopember 1987 milik Penggugat adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan hukum, bahwa tanah sengketa adalah hak milik Almarhum **AMAQ SAMAK** dan selanjutnya menjadi hak Para Tergugat.
4. Menyatakan hukum, bahwa perbuatan Para Tergugat tidak sebagai Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
5. Dan/atau apa bila Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II dan III, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan replik tertanggal 7 September 2015;

Menimbang bahwa atas replik Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, II, dan III mengajukan duplik dipersidangan tanggal 14 September 2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung gugatannya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan alat bukti surat yang talh dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai cukup, yaitu berupa:

1. 1(satu) lembar fotocopy kwitansi pembelian tanah sawah tanggal 16 Nopember 1987, diberi tanda P-1;
2. 1(satu) lembar fotocopy surat pernyataan tanggal 16 Nopember 1987, diberi tanda P-2;
3. 1(satu) lembar fotocopy surat pernyataan jual beli tanggal 16 Nopember 1987, diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat Kuasa Hukum Penggugat juga mengajukan saksi sebanyak 3(tiga) orang yaitu saksi Abdullah, saksi Nursim dan saksi Athar;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil bantahannya Kuasa Hukum Tergugat I, II dan III mengajukan alat bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai cukup, yaitu berupa:

1. 1(satu) lembar fotocopy silsilah keturunan Patra alias Amaq Samak,; diberi tanda T.1.2.3.-1;



2. 1(satu) lembar fotocopy tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia atas nama Amaq Samak tanggal 11 Juli 1958, diberi tanda T.1.2.3.-2;
3. 1(satu) lembar fotocopy buku tanah, diberi tanda T.1.2.3.-3;
4. 1(satu) lembar fotocopy SPPT PBB tahun 2014 atas nama Muh. Nasrudin, diberi tanda T.1.2.3-4;
5. 1(satu) lembar fotocopy STTB no.02 OB ob 528239 atas nama Ahyar, diberi tanda T.1.2.3-5;
6. 1(satu) lembar fotocopy KTP atas nama Haji Nasirudin, diberi tanda T.1.2.3-6;
7. 1(satu) lembar fotocopy KTP atas nama Haji Nasir, diberi tanda T.1.2.3-7;
8. 1(satu) lembar fotocopy KTP atas nama Mawardi, diberi tanda T.1.2.3-8;
9. 1(satu) bundel fotocopy putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 93/Pdt.G/2014/PN.Sel, diberi tanda T.1.2.3-9;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Hukum Tergugat I, II dan III mengajukan bukti saksi sebanyak 3(tiga)orang yaitu saksi Nasrudin, saksi Amaq Gasih alias Amaq Supar dan saksi Abdul Gani;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, II dan III mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 30 Nopember 2015;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

##### Dalam eksepsi.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati jawaban dari Kuasa Hukum Tergugat I, II dan III, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut yaitu:

1. **Exception Peremptoir.**
2. **Eksepsi gugatan obscuur libel;**
3. **Eksepsi terhadap bukti surat pernyataan jual beli;**

Halaman 11 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2015/PN.Sel



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat I, II dan III ternyata eksepsi tersebut menguraikan dan membahas tentang substansi pokok gugatan Penggugat. Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang membahas tentang substansi pokok gugatan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Kuasa Tergugat I, II dan III ditolak selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

**Dalam pokok perkara.**

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

Menimbang, bahwa inti sari dari gugatan Penggugat adalah tentang jual beli tanah obyek sengketa antara Saidi dan H. Nasir. Majelis Hakim akan mempertimbangkan “apakah jual beli tanah obyek sengketa tersebut ada?” dan “apakah jual beli tanah obyek sengketa tersebut sah atau tidak?”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 283 Rbg Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya. Untuk mendukung dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy kwitansi senilai Rp.1. 400.000,- (satu juta empat ratus ribu rupiah) diberi tanda (P-1 ), fotocopy Surat Pernyataan yang diberi tanda (P-2 ) dan fotocopy Surat Jual Beli yang diberi tanda (P-3 ) serta 2(dua) orang saksi yaitu saksi Nursim dan saksi athar.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3 yang dihubungkan dengan keterangan saksi Nursim yang menerangkan bahwa saksi telah menanda tangani surat jual beli antara Saidi dan H. Nasir sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara Saidi dan H. Nasir memang ada.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan jual beli tanah obyek sengketa antara Saidi dan H. Nasir. Menimbang, bahwa syarat sah jual beli secara adat adalah terang, tunai dan riil. Jual beli tanah secara adat harus terang maksudnya adalah transaksi jual beli harus disaksikan oleh saksi atau pejabat yang berwenang. Dalam perkara aquo dalam bukti P-2 dan P-3 telah tercantum nama dan tanda tangan saksi serta nama dan tanda tangan kepala desa. Jual beli tanah secara adat harus bersifat tunai maksudnya adalah pembayaran harga tanah dilakukan seketika itu juga dan pada saat itu pula hak kepemilikan atas tanah beralih dari penjual kepada



pembeli. Jual beli tanah secara adat harus riil maksudnya adalah tanah yang menjadi obyek jual beli harus nyata, adanya. Dalam perkara aquo ternyata tanah diterima oleh pembeli adalah tanah yang berbeda dari tanah yang menjadi obyek jual beli.

Menimbang, bahwa jual beli tanah secara adat selain harus memenuhi terang tunai dan riil harus pula memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat Materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut. Apakah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah ( pasal 21 UUPA ) jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesiannya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah tersebut jatuh pada negara ( pasal 26 ayat 2 UUPA).

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu adalah si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah tersebut. Akan tetapi apabila pemilik tanah adalah 2 orang maka yang berhak menjual tanah itu adalah keduanya secara bersama-sama.

Dalam perkara aquo ternyata tanah yang diberikan oleh penjual kepada pembeli bukanlah tanah yang menjadi obyek jual beli vide keterangan saksi Nursim yang menerangkan tanah yang dibeli oleh Saidi belum diberikan oleh H. Nasir Penjual jelas tidak mempunyai hak untuk menjual atau menyerahkan tanah yang bukan miliknya;

c. Tanah obyek jual beli merupakan hak dari yang bersangkutan dan boleh diperjual belikan serta tidak sedang dalam sengketa.

Menimbang, bahwa setelah semua persyaratan materiil selanjutnya syarat formil adalah jual beli tersebut harus dicatat oleh pejabat yang



berwenang. Dalam perkara aquo jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa sesuai pula dengan UUPA yang berlandaskan pada hukum adat vide pasal 5 undang-undang no 5 tahun 1960.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas jual beli tanah obyek sengketa antara Saidi dan H. Nasir terdapat syarat-syarat yang tidak terpenuhi yaitu jual beli tanah secara adat harus bersifat terang tunai dan riil serta jual beli tanah obyek sengketa ternyata tidak memenuhi syarat materiil yaitu penjual tidak mempunyai hak untuk menjual atau menyerahkan tanah obyek jual beli yang bukan miliknya vide keterangan saksi Nursim yang menerangkan tanah yang dibeli oleh Saidi belum diberikan oleh H. Nasir;

Menimbang, bahwa oleh karena syarat jual beli tanah secara adat yaitu terang tunai dan riil serta syarat materiil tidak terpenuhi maka jual beli tanah obyek sengketa dalam perkara aquo adalah tidak sah dan batal karena hukum.

Menimbang, bahwa jual beli tanah obyek sengketa dalam perkara aquo adalah tidak sah dan hal tersebut merupakan pokok dari gugatan penggugat maka gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sebesar Rp.1.916.000,-(satu juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Memperhatikan pasal 283 Rbg, pasal 5 Undang-undang no 5 tahun 1960 dan pasal-pasal KUHAPerdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI:

##### Dalam eksepsi.

1. Menolak eksepsi Kuasa Tergugat I, II, dan III;

##### Dalam pokok perkara.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.916.000,-(satu juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);



Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong, pada hari Kamis tanggal 10 Desember 2015, oleh kami Anton Budi Santoso, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, S.H., Erni Priiliawati, S.H., S.E., dan Yoga Perdana. S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan pada hari Senin tanggal 14 Desember 2015 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Kemin. S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Selong dihadiri Kuasa Hukum Tergugat I, II, dan III tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat IV;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

T.T.D

T.T.D

**Erni Priiliawati. S.H., S.E.**

**Anton Budi Santoso, S.H., M.H.**

Hakim Anggota

T.T.D

**Yoga Perdana. S.H.,**

Panitera Pengganti

T.T.D

**Kemin. S.H.**

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran.....	Rp.....30.000,-
2. Biaya proses.....	Rp.....50.000,-
3. Biaya panggilan.....	Rp....625.000,-
4. Pemeriksaan setempat.....	Rp.1.200.000,-
5. Redaksi.....	Rp.....5.000,-
6. Materai.....	<u>Rp.....6.000,-</u>
Jumlah .....	Rp.1.916.000,- (satu juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah)