



PUTUSAN
Nomor 128/Pdt.G/2015/PN.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BAIQ MUHARNIATUN : Perempuan, umur ±44Tahun, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Kampung Satelit Desa Terara, Kabupaten Lombok Timur. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

LALU M. EFENDI SAMSUL : Laki-laki, umur ±42Tahun, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Suradadi Desa Suradadi, Kabupaten Lombok Timur. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

LALU SURYA SAKTI : Laki-laki, umur ±40Tahun, agama Islam, pekerjaan wirasawasta, beralamat di Dalem Bat Desa Suradadi, Kabupaten Lombok Timur. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;

Pengugat I, II dan III dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I D R I S, SH., HENOK ZULKARNAIN F, SH**, keduanya Advokat/Pengacara dan berdomisili hukum di Desa Paokmotong, Kecamatan Masbagik, Kabupaten Lombok Timur, berdasarkan surat kuasa KHUSUS Nomor : 45/SK-PDT/A-IDS/VIII/2015 tanggal 31 Agustus 2015 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada hari RABU Tanggal 16 September 2015 Nomor W25-U4/302/HT.08.01.SK/IX/2015. Selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Hukum Para Penggugat**;

MELAWAN

HAJI LALU MAKBUL : Laki-laki, ±65tahun agama Islam, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Suradadi Desa Suradadi, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lalu Armayadi, S.H. dan Usep Syarif Hidayat, S.H. keduanya Advokat dan konsultan hukum pada kantor hukum “Lalu Armayadi, S.H. dan Rekan” beralamat di jalan TGH. Ibrahim gang Pos & Giro No. 8 Kediri

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2015/PN.Sel



Kabupaten Lombok Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Nopember 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong tanggal 19 Nopember 2015. Selanjutnya disebut sebagai Kuasa Tergugat. Kuasa Hukum tersebut kemudian dicabut kuasanya oleh pemberi kuasa pada tanggal 21 Januari 2015. Kemudian **Tergugat** memberikan kuasa kepada **Lalu Abdul Majid, S.H., Khairul Huda, S.H., dan Lalu Agus Winardi, S.H.**, Advokat/Pengacara pada kantor hukum "**Lalu Abdul Majid dan Rekan**" yang beralamat di Dayan Peken Kotaraja Kabupaten Lombok Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Februari 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong tanggal 4 Februari 2016. Selanjutnya disebut **Kuasa Hukum Tergugat**;

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 04 Nopember 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 05 Nopember 2015 dengan register nomor 128/Pdt.G/2015;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi. Majelis Hakim menunjuk Sdr. Yeni Eko Purwaningsih, S.H., M.Hum 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 oleh Penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa ayah Para Penggugat bernama Lalu MALIKI asal Desa Suradadi, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur, telah meninggal dunia di Desa Suradadi tahun 2005 dan selain meninggalkan Para Penggugat selaku ahli waris Lalu MALIKI juga ada memiliki sebidang Tanah Pekarangan seluas \pm 544 M2 yang diatasnya berdiri 2 Unit Rumah Permanen berukuran \pm 9 x 15 M dan 8 x 9 M, tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 02 Tanggal 13 September 1978 dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2015/PN.Sel



- ✚ Sebelah Utara : Tanah Pekarangan Baiq Murniati+Rumah Lalu Masnan+Rumah Lalu Mahrip,
- ✚ Sebelah Selatan : Gang,
- ✚ Sebelah Timur : Jalan Jurusan Terara - Suradadi,
- ✚ Sebelah Barat : Rumah Baiq Husnul Khotimah.

2. Bahwa Tanah Pekarangan berikut Rumah Permanen diatasnya diperoleh ayah Para Penggugat dasar Beli dari orang bernama Lalu MAKBUL (Tergugat) sesuai Surat Pernyataan Jual Beli Tanggal 10 September 1997, sedangkan Tergugat memperoleh Tanah Pekarangan dan Rumah tersebut juga dengan Jual Beli dari orang bernama Baiq MAHAYUN (+) dan sejak transaksi jual beli antara ayah Para Penggugat dengan Tergugat Tanah Pekarangan tersebut telah bersertipikat.
3. Bahwa setelah transaksi jual beli ayah Para Penggugat memberikan izin kepada keluarganya yaitu Lalu Satria Wijaya dan Haji Lalu Maskun menumpang diatas Tanah Pekarangan tersebut sampai mereka memiliki Rumah kediaman sendiri, sampai kemudian Lalu MALIKI meninggal dunia dan Tanah Pekarangan berikut Rumah tersebut masih ditempati oleh keluarganya.
4. Bahwa setelah beberapa tahun Lalu Satria Wijaya Haji Lalu Maskun tinggal menumpang di Tanah Pekarangan dan Rumah kediaman ayah Para Penggugat, Tanah Pekarangan dan 2 Rumah Permanen tersebut menjadi sengketa di Pengadilan Negeri Selong antara Ir. Baiq Sri Wahyuni, MT, Baiq Wahyu Apriyanti, SE.MM dan Baiq Mulyani, SE sebagai Para Penggugat Melawan Lalu Satria Wijaya dan Haji Lalu Maskun sebagai Para Tergugat Register Perkara No : 46/Pdt.G/2014/PN.SEL, dan Para Penggugat dipihak yang dimenangkan, putusan mana telah berkekuatan hukum tetap dan telah pula dilakukan pelaksanaan putusan (Eksekusi) sesuai Berita Acara Eksekusi Tanggal 5 Februari 2014 No : 46/Pdt.G/2015.
5. Bahwa gugatan perdata yang diajukan oleh Para Penggugat Register perkara No : 46/Pdt.G/2014/PN.SEL yang notabene adalah ahli waris Baiq MAHAYUN adalah sangat tidak beralasan secara hukum, karena Tanah pekarangan dan Rumah Permanen yang ada diatasnya telah beralih tangan dengan dasar hukum yang sah yaitu Jual beli antara pemiliknya Baiq MAHAYUN kepada Lalu MAKBUL (Tergugat sekarang), dan selanjutnya Lalu MAKBUL menjualnya kepada Lalu MALIKI (ayah Para Penggugat) sehingga Lalu MALIKI jelas adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum.



6. Bahwa sebagai akibat sengketa perdata dalam perkara No : 46/Pdt.G/2014/PN.SEL dan dilaksanakannya Eksekusi atas amar putusan oleh Pengadilan Negeri Selong, telah menimbulkan kerugian bagi diri Para Penggugat selaku ahli waris almarhum Lalu MALIKI, dan sejak diajukan gugatan ke Pengadilan dan obyek sengketa telah dikosongkan (dieksekusi) Tergugat selaku pihak penjual tidak beritikad baik untuk membicarakannya dengan Para Penggugat, dan dengan beralihnya kepemilikan Tanah Pekarangan dan Rumah Permanen yang ada di atasnya kepada orang lain, maka secara hukum Tergugat adalah pihak yang harus bertanggung jawab atas segala kerugian yang terjadi karena hilangnya hak-hak keperdataan Para Penggugat atas Tanah Pekarangan dan Rumah Permanen tersebut.
7. Bahwa Para Penggugat telah berusaha secara kekeluargaan membicarakan persoalan Tanah Pekarangan dan Rumah Permanen milik ayah Para Penggugat (Lalu Maliki +) yang diperoleh dasar Beli dari Tergugat, dengan maksud agar Tergugat selaku penjual bertanggung jawab baik secara moriel maupun materiel kepada Para Penggugat sebagai akibat beralihnya penguasaan dan kepemilikan Tanah Pekarangan dan Rumah Permanen tersebut, tetapi Tergugat tidak beritikad baik menyelesaikannya sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Selong demi memperoleh keadilan dan kepastian hukum.
8. Bahwa kerugian yang dialami Para Penggugat baik secara moriel maupun materiel atas hilangnya hak dan kepemilikan Tanah Pekarangan dan 2 Unit Rumah Permanen tersebut adalah dapat diperincikan sebagai berikut :

8.1. Kerugian Moriel :

Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Lalu MALIKI sekaligus pemilik dari Tanah Pekarangan dan 2 Unit Rumah Permanen yang ada di atasnya, dan dengan terjadinya proses hukum tersebut telah mengakibatkan kredibilitas dan kepercayaan rekan bisnis Para Penggugat menjadi turun demikian pula keberadaan Para Penggugat ditengah masyarakat, hal mana apabila dinilai dengan uang adalah setara dan patut ditetapkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).-----

8.2. Kerugian Materiel :

✚ Bahwa Tanah Pekarangan dan 2 Unit Rumah di atasnya dibeli oleh ayah Para Penggugat (Lalu Maliki) dari Tergugat pada tahun 1997 seharga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan apabila dihargaikan dengan nilai uang sekarang harga Tanah Pekarangan di Wilayah setempat per-100 M2 adalah Rp. 50.000.000 x 5 = Rp. 250.000.000,- sedangkan 2 Unit Rumah



Permanen diatasnya berukuran 9 x 15 M dan 8 x 9 M apabila dinilai dengan uang dapat dijual seharga Rp. 100.000.000,-, sehingga kerugian Para Penggugat dari nilai jual tersebut adalah Rp. 250.000.000 + 100.000.000 = Rp. 350.000.000, (tiga ratus lima puluh juta rupiah) -----

✚ Bahwa 2 Unit Rumah Permanen diatas Tanah pekarangan tersebut dapat disewakan kepada pihak ketiga dengan harga sewa perbulan rata-rata Rp. 500.000,-, sedangkan sejak menjadi sengketa dari bulan Maret 2014 sampai diajukannya gugatan ini (selama 17 bulan) maka kerugian Para Penggugat adalah Rp. 500.000.000, x 17 = Rp. 8.500.000, (delapan juta lima ratus ribu rupiah).-----
Sehingga kerugian yang dialami Para Penggugat secara keseluruhan dan harus dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 500.000.000 + Rp. 250.000.000 + Rp. 8.500.000 = Rp. 758.500.000,- (tujuh ratus lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah).-----

9. Bahwa Para Penggugat khawatir Tergugat lalai memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, maka Tergugat harus pula membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000 perhari untuk setiap keterlambatan melaksanakan amar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde).
10. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat dan agar Tergugat segera membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, maka Para Penggugat mohon agar diletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslaag) atas harta milik Tergugat dengan identitas sebagai berikut :

10.1. Satu unit Ruko berukuran ± 7 x 14 M berdiri diatas Tanah Pekarangan seluas ± 100 M2, Blok 3 No. 5 terletak di Desa Terara, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Tanah Lalu Trisno Mardata, SP,
- Sebelah Selatan : Rumah Apoan Jayadi,
- Sebelah Timur : Gang,
- Sebelah Barat : Jalan Jurusan Terara - Suradadi.

10.2. Dua Unit Rumah Permanen masing-masing berukuran ± 9 x 12 M dan 9 x 6 M yang berdiri diatas Tanah Pekarangan seluas ± 631 M2 SPPT No. 007-0137.0, Blok 00478 terletak di Desa Suradadi, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur, berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Gang,
- Sebelah Selatan : Masjid Baiturrahman Suradadi,

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdana Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2015/PN.Sel



- Sebelah Timur : Jalan Jurusan Terara – Suradadi,
- Sebelah Barat : Tanah Pekarangan Lalu Nasip + Lalu Awong.

11. Bahwa gugatan ini diajukan dengan fakta hukum yang jelas dan didukung dengan pembuktian yang otentik, maka beralasa hukum apabila Majelis Hakim memberikan putusan uitvorbaar bijsvoraad meskipun diajukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.

Bahwa berdasarkan atas segenap dalil gugatan tersebut dengan ini Para Penggugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa da mengadili perkara ini, agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Seluruhnya.
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (conservatoir beslaag) Yang Telah Diletakkan Diatas Semua Harta Milik Tergugat Yang Identitas Selengkapanya Tertera Pada Posita Angka-10 Tersebut.
3. Menyatakan Hukum Bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris Sah dari Almarhum Lalu Maliki Yang Meninggal Dunia di Desa Suradadi Pada Tahun 2005.
4. Menyatakan Hukum Bahwa Tanah Pekarangan Seluas \pm 544 M2 Dan 2 Unit Rumah Permanen Yang Ada Diatasnya Masing-masing Berukuran \pm 9 x 15 M Dan 8 x 9 M Dengan Identitas Selengkapanya Yang Tertera Pada posita Angka-1 Adalah Hak Milik Almarhum Lalu Maliki Yang Diperoleh Dasar Beli Dari Tergugat (Haji Lalu Makbul).
5. Menyatakan Hukum Bahwa Eksekusi Atas Tanah Pekarangan Dan Rumah Permanen Dalam Perkara Perdata Nomor : 46/Pdt.G/2014/P.SEL Tanggal 5 Februari 2015 Telah menimbulkan Kerugian Bagi Para Penggugat.
6. Menghukum Tergugat untuk Membayar Ganti Rugi Kepada Para Penggugat Serbesar Rp. 758.500.000,- (tujuh ratus lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) Segera Setelah Putusan Perkara ini Berkekuatan Hukum Tetap (incracht van gewijsde).
7. Menghukum Tergugat Membayar Dwangsom Kepada Para Penggugat Sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) Perhari Untuk Setiap Kelalaian Memenuhi Isi Putusan Sejak Dibacakannya Putusan Hingga Dilaksanakan.
8. Menyatakan Putusan Perkara Ini Uitvorbaar Bijsvoraad Meskipun Ada Upaya Hukum Verzet, Banding Maupun Kasasi.
9. Menghukum Tergugat Untuk Membayar Biaya Perkara Sesuai Hukum.

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2015/PN.Sel



Dan / Atau Mohon Putusan Yang Adil Sesuai Hukum (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Kuasa Hukum Penggugat tersebut Tergugat mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang telah di akui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa memang benar gugatan Penggugat pada posita angka 1 sampai dengan posita angka 6, akan tetapi tidak benar menurut hukum apabila beralihnya penguasaan dan pemilikan berdasarkan putusan dalam perkara Nomor 46/PDT.G/2014/PN.SEL yang telah berkekuatan hukum tetap yang telah di eksekusi berdasarkan berita acara eksekusi tanggal 5 Februari 2014 Nomor: 46/PDT.G/2015, menjadi tanggung jawab Tergugat.
3. Bahwa bila mana Para Penggugat mendalilkan bahwa ayah Para Penggugat sebagai pembeli dengan itikad baik, Tergugat juga adalah seorang penjual dengan itikad baik yang harus pula dilindungi oleh hukum.
4. Bahwa Tergugat melakukan perjanjian jual beli dengan almarhum orang tua Para Penggugat (Almarhum Lalu Maliki) telah memenuhi syarat sah perjanjian jual beli, dimana perjanjian tersebut antara Tergugat dan orang tua Para Penggugat dilakukan secara terang benderang dengan sebuah kesepakatan, causa yang halal dan telah pula selaku penjual menyerahkan (Levering) obyek jual beli, bahkan meninggalnya orang tua Para Penggugat (Almarhum Lalu Maliki) diatas tanah yang dijadikan obyek dalam perjanjian jual beli antara Tergugat dengan Almarhum ayah Para Penggugat. Dengan demikian selesailah kewajiban / prestasi Tergugat selaku penjual. Dan selanjutnya adalah menjadi hak/kewajiban orang tua Para Penggugat (Almarhum Lalu Maliki) sepenuhnya atas obyek jual beli yang diperjanjikan dengan Tergugat.
5. Bahwa kalah menangnya para pihak dalam perkara Nomor 46/PDT.G/2014/PN.SEL bukan menjadi tanggung jawab Tergugat lagi, bahwa seharusnya obyek sengketa yang diperkarakan dalam perkara tersebut diatas bila memang Para Penggugat merasa memiliki hak atas obyek dalam perkara Nomor 46/PDT.G/2014/PN.SEL mestinya Para Penggugat kalau bukan sebagai Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) Para Penggugat haruslah menggunakan ruang hukum sebagai pihak ketiga (pihak Intervenie) yang dapat mengajukan gugatan Intervensi dalam perkara tersebut, atau setidaknya melakukan Derden Verset atas pelaksanaan putusan perkara tersebut, bukan melimpahkan kesalahan dan tanggung jawab berupa ganti rugi sebagaimana dalil gugatan Penggugat terlebih Tergugat tidak memiliki Legal Standing dalam

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2015/PN.Sel



perkara Nomor 46/PDT.G/2014/PN.SEL, baik sebagai Penggugat, Tergugat atau sebagai pihak ketiga (Intervenien).

6. Bahwa tidak aktifnya dan sikap acuh tak acuh Para Penggugat dalam perkara Nomor 46/PDT.G/2014/PN.SEL yang memiliki hak yang diperoleh dari warisan orang tuanya semestinya harus membela hak-haknya akan tetapi sebaliknya dari awal perkara sampai pelaksanaan putusan Para penggugat yang berkepentingan dalam perkara tersebut tidak melakukan sikap hukum apapun, Tergugat justru curiga kepada Para Penggugat dalam perkara Nomor 46/PDT.G/2014/PN.SEL adalah perkara yang telah disetting lebih dahulu antara Para Penggugat dengan Para Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara Nomor 46/PDT.G/2014/PN.SEL, terlebih Tergugat 1 dalam perkara Nomor 46/PDT.G/2014/PN.SEL adalah saudara dari Para Penggugat saat ini yaitu Lalu Satria Wijaya.
7. Bahwa mengenai gugatan Penggugat pada posita angka 8.1 dan 8.2 serta posita angka 10.1 dan 10.2 adalah sangat tidak beralasan hukum dan haruslah dikesampingkan.
8. Berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kiranya agar majelis yang memeriksa dan mengdili perkara ini untuk memutus dengan amar sebagai berikut:
 1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
 2. Membebaskan biaya perkara seluruhnya kepada Para Penggugat.

Menimbang, bahwa atas Tergugat tersebut Kuasa Hukum Penggugat mengajukan replik dipersidangan tanggal 28 Januari 2016 dan atas replik dari Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat mengajukan duplik dipersidangan tanggal 11 Pebruari 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung gugatannya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa:

1. 1 (satu) lembar fotokopi silsilah keturunan Lalu Maliki dua kali kawin, tertanggal Terara 31 Juli 2015, diberi tanda P-1;
2. 1(satu) lemvar fotokopi surat keterangan jual beli antara Lalu Makbul dengan Lalu Maliki tanggal 10 September 1997, diberi tanda P-2;
3. 1(satu) lembar fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor: 46/Pdt.G/2014/Pn.Sel atas nama Ir. Baiq Sri Wahyuni, ST, DKK melawan Lalu Satria Wijaya, DKK tertanggal 23 Oktober 2014, diberi tanda P-3,
4. 1 (satu) eksemplar fotokopi berita acara eksekusi (pengosongan) Nomor: 46/Pdt.G/BA.EKS/2014/PN.Sel atas nama Ir. Baiq Sri Wahyuni, ST, DKK melawan Lalu Satria Wijaya, DKK tertanggal 23 Oktober 2014, diberi tanda P-4.

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2015/PN.Sel



Menimbang, bahwa alat bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat Kuasa Hukum Penggugat juga mengajukan saksi sebanyak 3(tiga) orang yaitu saksi L. Darmawan alias Mamiq Zohrah, saksi Lalu Ilham alias Bapak Sayuti dan saksi Seneng yang memberikan keterangan dengan dibawah sumpah. Keterangan saksi-saksi tersebut termuat lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil bantahannya Kuasa Hukum Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa:

1. 1 (satu) lembar fotokopi Kwitansi pembayaran panjar rumah di Suradadi sertifikat No 2 diterima dari LL Makbul tertanggal 2 Januari 1996 diberi tanda T-1,
2. 1 (satu) lembar fotokopi Kwitansi pembayaran panjar rumah di Suradadi diterima dari LL Makbul tertanggal 8 Januari 1996 diberi tanda T-2,
3. 1 (satu) lembar fotokopi Kwitansi pembayaran panjar rumah di Suradadi diterima dari LL Makbul tertanggal 19 Januari 1996 diberi tanda T-3,
4. 1 (satu) lembar fotokopi Kwitansi pembayaran panjar rumah di Suradadi diterima dari LL Makbul tertanggal 21 Januari 1996 diberi tanda T-4,
5. 1 (satu) lembar fotokopi Kwitansi pembayaran panjar rumah di Suradadi diterima dari LL Makbul tertanggal 13 Februari 1996 diberi tanda T-5,
6. 1 (satu) lembar fotokopi Kwitansi pembayaran panjar rumah di Suradadi diterima dari LL Makbul tertanggal 18 Februari 1996 diberi tanda T-6,
7. 1 (satu) lembar fotokopi Kwitansi pembayaran panjar rumah di Suradadi diterima dari LL Makbul tertanggal 22 Februari 1996 diberi tanda T-7,
8. 1 (satu) lembar fotokopi Kwitansi pembayaran panjar rumah di Suradadi diterima dari LL Makbul tertanggal 23 Juni 1996 diberi tanda T-8,
9. 1 (satu) lembar fotokopi surat permohonan bantuan tambahan uang muka rumah sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dari Haji Lalu Stam kepada Lalu Makbul diberi tanda T-9,
10. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Keterangan Pinjam Sertifikat atas nama Haji Lalu Stam tertanggal 19 Juni 1996 diberi tanda T-10.

Menimbang, bahwa alat bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa Hukum Tergugat mengajukan bukti saksi sebanyak 2(dua)orang yaitu saksi Lalu Samadikun dan saksi Lalu Nasrodi



yang memberikan keterangan dengan dibawah sumpah. Keterangan saksi-saksi tersebut termuat lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 31 Maret 2016;

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 283Rbg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya. Untuk membuktikan dalil gugatannya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan 4 buah bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 dan mengajukan 3(tiga) orang saksi.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang tidak dibantah oleh pihak Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Lalu Maliki. Oleh karenanya petitum poin ke tiga gugatan berdasar hukum dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok gugatan yaitu “apakah jual beli tanah pekarangan seluas $\pm 544 \text{ m}^2$ dan 2 unit rumah permanen yang ada diatasnya masing-masing berukuran $\pm 9 \times 15 \text{ m}$ dan $8 \times 9 \text{ m}$ antara Lalu Makbul dan almarhum Lalu Maliki tersebut sah atau tidak?”;

Menimbang, bahwa Lalu Makbul mendapatkan tanah dan rumah dari Lalu Stam. Hal tersebut dibuktikan dengan bukti T-1 sampai dengan T-8 yang berupa fotokopi kwitansi pembayaran rumah di Suradadi yang dihubungkan dengan keterangan saksi Lalu Samadikun dan Lalu Nasrodi yang menerangkan bahwa kwitansi tersebut adalah untuk pembayaran rumah di Suradadi dihubungkan dengan bukti T-10 yang berupa surat keterangan pinjam sertipikat atas nama Baiq Mahayun yang dibuat dan ditanda tangani oleh Lalu Stam. Berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Lalu Makbul telah membeli tanah dan rumah di Suradadi dari Lalu Stam yang

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2015/PN.Sel



dikuatkan dengan dipinjamnya sertifikat rumah di Suradadi tersebut yaitu no 2 atas nama Baiq Mahayun oleh Lalu Stam. Majelis Hakim berpendapat telah terjadi jual beli antara Lalu Makbul dan Lalu Stam yang kemudian Lalu Stam meminjam sertifikat tersebut dari Lalu Makbul;

Menimbang, bahwa jual beli antara Lalu Makbul dengan Lalu Maliki dibuktikan dengan bukti P-2 yang berupa surat keterangan jual beli antara Lalu Makbul dan Lalu Maliki tertanggal 10 September 1997. Bukti P-2 tersebut didukung pula oleh keterangan saksi Lalu Darmawan alias Mamiq Zohra dan Lalu Ilham yang turut menanda tangani surat jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa jual beli tanah harus terang, tunai dan riil. jual beli tanah harus terang, maksudnya adalah transaksi jual beli harus disaksikan oleh saksi atau pejabat yang berwenang. Dalam perkara aquo jual beli antara Lalu Makbul dan Lalu Maliki disaksikan oleh 4 orang saksi dan salah satunya adalah Mamiq Suparman yang menjabat sebagai Kadus Suradadi.

Menimbang, bahwa jual beli tanah 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. Dalam perkara aquo disebutkan harga tanah sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang dihubungkan dengan keterangan saksi Lalu Darmawan dan saksi Lalu Ilham yang menerangkan bahwa Lalu Maliki langsung menempati tanah dan rumah yang menjadi obyek jual beli tersebut. Majelis Hakim berpendapat telah terjadi pembayaran atas harga tanah dan rumah tersebut sehingga Lalu Maliki dapat menempatinnya;

Menimbang, bahwa jual beli tanah harus riil maksudnya adalah tanah yang menjadi obyek jual beli harus nyata adanya. Dalam perkara aquo obyek jual belinya adalah tanah dan rumah, yang mana tanah dan rumah tersebut langsung ditempati oleh Lalu Maliki setelah selesai jual beli dengan Lalu Makbul;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara Lalu Makbul dan Lalu Makbul telah memenuhi syarat sahnya jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1320KUHPerdara syarat perjanjian terdiri dari:

1. Kata sepakat;



2. Cakap;
3. Obyek tertentu;
4. Sebab yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara tersebut dihubungan fakta bahwa Lalu Maliki dengan Lalu Makbul telah sepakat melakukan jual beli tanah pekarangan seluas $\pm 544\text{m}^2$ yang diatasnya berdiri 2 unit rumah permanen berukuran $\pm 9 \times 15\text{m}$ dan $8 \times 9\text{m}$. Dalam melakukan jual beli tanah tersebut baik Lalu Maliki maupun Lalu Makbul dianggap cakap untuk melakukan perjanjian. Oleh karena itu syarat kesatu dan kedua sebagai syarat subyektif telah terpenuhi menurut hukum;

Menimbang, bahwa tanah yang dijual Lalu Makbul kepada Lalu Maliki adalah tanah yang diperoleh Lalu Makbul dari Lalu Stam dengan cara jual beli antara Lalu Makbul dengan Lalu Stam yang kemudian Lalu Stam meminjam sertifikat dari Lalu Makbul. Oleh karena itu syarat ke tiga obyek tertentu dan syarat ke empat sebab yang halal sebagai syarat obyektif tersebut terpenuhi menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Lalu Makbul dan Lalu Maliki telah sah maka Majelis Hakim berpendapat petitum poin ke empat gugatan penggugat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa atas petitum ke lima Majelis Hakim berpendapat pada perkara no 46/Pdt.G/2014/PN.Sel para Penggugat dalam perkara aquo tidak ditarik sebagai pihak dan pihak Tergugat dalam perkara no 46/Pdt.G/2014/PN.Sel tidak dapat membuktikan dalil bantahannya dan tidak pula mengajukan banding, maka perkara tersebut berkekuatan hukum tetap sampai akhirnya dilaksanakan isi putusan no 46/Pdt.G/2014/PN.Sel. Oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Negeri tidak dapat dipersalahkan dalam melaksanakan isi putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat petitum poin kelima gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke empat gugatan Penggugat dikabulkan maka petitum poin ke enam, ketujuh dan kedelapan gugatan Penggugat tidak relevan untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak pernah dilakukan sita jaminan maka petitum poin kedua gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.G/2015/PN.Sel



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat haruslah dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sebesar Rp.1.851.000,- (satu juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka maka Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya;

Memperhatikan pasal 1320 KUHPerdata dan KUHAPerdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris sah dari almarhum Lalu Maliki yang meninggal dunia di Desa Suradadi pada tahun 2005;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah pekarangan seluas $\pm 544 \text{ m}^2$ dan 2 unit rumah permanen yang ada diatasnya masing-masing berukuran $\pm 9 \times 15 \text{ m}$ dan $8 \times 9 \text{ m}$ dengan identitas selengkapnya yang tertera pada posita angka-1 adalah hak milik almarhum Lalu Maliki yang diperoleh dasar beli dari tergugat (Haji Lalu Makbul);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sebesar Rp. 1.851.000,- (satu juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah)
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong, pada hari Kamis tanggal 31 Maret 2016, oleh kami H. Hisbullah Idris S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Yoga Perdana. S.H., dan Galih Bawono. S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan pada hari Rabu tanggal 20 April 2016 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Johariah Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Selong dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat.



Hakim Anggota

t.t.d

Yoga Perdana. S.H.,

Hakim Anggota

t.t.d

Galih Bawono. S.H., M.H.

Hakim Ketua Majelis

t.t.d

Hisbullah Idris. S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

t.t.d

Johariah.

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran.....	Rp.....30.000,-	
2. Biaya proses.....	Rp.....50.000,-	
3. Biaya panggilan.....	Rp.....560.000,-	
4. Pemeriksaan setempat.....	Rp.1.200.000,-	
5. Redaksi.....	Rp.....5.000,-	
6. Materai.....	<u>Rp.....6.000,-</u>	
Jumlah	Rp.1.851.000,-	(satu juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah)