



PUTUSAN

Nomor 85/Pdt.G/2020/PN Sel.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HURIAH**, Perempuan, Umur  $\pm$  50 Tahun, Agama Islam, pekerjaan Tani, bertempat tinggal di Dusun Tuntang, Desa Teros, kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, sebagai Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama ALVIN JULIAN PRADANA dan ZULFITRIA yang keduanya adalah anak kandung dan menantu dari Penggugat yang berdomisili di Dusun Tuntang, Desa Teros, kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong dengan Nomor :257/HK/HT-08.01.SK/II/2020/PN Sel tanggal 16 Juli 2020;

Lawan

1. **MAKMUN**, Laki-laki, umur  $\pm$  77 tahun, agama Islam, pekerjaan Tani, bertempat tinggal di Lingkungan Pengaluran, Kelurahan Suryawangi, kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, sebagai Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama **Sofian Ardianto, SH., Kusmayadi, SH.** dan **Nihun, SH.**, ketiganya sama Pekerjaan Advokat/Pengacara pada kantor Lembaga Bantuan Hukum Perisai Keadilan Nusantara (LBH-PKN) yang berkedudukan di Nomor 21 Blk D, BTN Bumi Selaparang Damai (BSD) Jalan Sucipto Mangunkusumo, Kelurahan Majidi, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur NTB berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 6/SK.LBH-PKN/Pdt/IX/2020 tanggal 7 September 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong Nomor 338/HK/HT.08.01-SK/IX/2020/PN Sel., tanggal 8 September 2020;

2. **SUNARDI**, Laki-laki, umur  $\pm$  45 tahun, Agama Islam, Pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di RT. 07. RW. 03, Dusun Dasan Bantek Kelurahan Suryawangi, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, sebagai Tergugat 2 Kompensi;

Halaman 1 dari 34 Putusan 85/Pdt.G/2020/PN Sel.



3. **DIREKTUR PT. SUMBER LAUTAN EMAS ABADI**, beralamat di Jl. Mojopahit W-14, Lingkungan Gerdu RT. 002, RW. 010, Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, Jawa Timur, sebagai Tergugat 3 Kompensi;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama **F. Mica Ricarda M.** (Manager Lapangan PT Sumber Lautan Emas Abadi) dan **Bayu Anom S** (Direktur PT Sumber Lautan Emas Abadi Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 September 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong Nomor 340/HK/HT.08.01-SK/VIII/2020/PN Sel., tanggal 8 September 2020, kemudian memberikan Kuasa lagi kepada **Vici Nirmana Bhiswaya, SH. MH dan Lalu Muh. Salahuddin, SH. MH** Advokat/Pengacara berkantor di Kantor International Law Firm Lombok, Jalan Swasembada Raya Nomor 55 B Kekalek Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 9/SK/X/ILFL/2020 tanggal 26 Oktober 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong Nomor 414/HK/HT.08.01-SK/X/2020/PN Sel., tanggal 27 Oktober 2020;

Selanjutnya disebut sebagai **Para 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 Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan surat gugatan tanggal 16 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 21 Juli 2020 dalam Register Nomor 85/Pdt. G/2020/PN Sel., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 25 April tahun 2016 Penggugat telah membeli sebidang tanah ladang dari Tergugat 1 seluas  $\pm 9300 \text{ m}^2$  yang terletak di Orong Timba Kedit, Subak Beleong Timuk, Lingkungan Lengkok, Kelurahan Suryawangi Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur dengan Nomor SPPT PBB 52.03.110.006.030-0039.0 atas nama MAKMUN (T.1), asal Pipil No. : 2670, Persil No. : 230 Kelas V dengan harga 190.000.000 (seratus sembilan puluh juta rupiah), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah ladang Inaq Sahlim;
- Sebelah Selatan : tanah ladang Inaq Nur, Amaq Musnah;
- Sebelah Timur : tanah ladang Inaq Masnep;



- Sebelah Barat : tanah ladang Jumaen, Ayunah, Japiah.

**Mohon disebut sebagai tanah sengketa;**

2. Bahwa Jual-beli tersebut telah dibuatkan surat Pernyataan Jual-Beli tanggal 25 April 2016, yang telah deregister di Kelurahan Suryawangi dengan No. Reg. : 594.4/683/Pem/2016, tertanggal 27 April 2016 dan ditandatangani oleh Lurah Suryawangi yang bernama MAJEDI, S.Sos;
3. Bahwa Penggugat belum sempat menggarap tanah sengketa, oleh Tergugat 1 tanah sengketa telah dipindahtangankan/dijual kembali kepada Tergugat 2 tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat yang dilakukan secara melawan hukum;
4. Bahwa sekitar tahun 2018, Tergugat 2 yang bernama Sunardi menjual kembali tanah sengketa secara melawan hukum kepada Tergugat 3 tanpa persetujuan dan tanpa sepengetahuan Penggugat;
5. Bahwa Penggugat pernah berupaya secara kekeluargaan untuk memperoleh tanah sengketa kembali melalui kelurahan Suryawangi yang dihadiri oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2, namun Tergugat 1 dan 2 tidak bersedia menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat bahkan tanah sengketa telah dijual kepada Tergugat 3 oleh Tergugat 2 secara melawan hukum yang sampai saat ini tanah sengketa masih dikuasai oleh Tergugat 3;
6. Bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut, merupakan perbuatan melawan hukum (**On Recht Matige Daad**) yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat, sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa " *tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";
7. Bahwa karena perbuatan Para Tergugat dilakukan secara melawan hukum, maka segala macam bentuk surat-surat tanah yang timbul/terbit di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan tidak benar serta haruslah dinyatakan cacat dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap tanah sengketa;
8. Bahwa perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang telah memindahtangankan tanah sengketa kepada Tergugat 3 secara melawan hukum dan penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat 3 secara melawan hukum tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu kerugian materiil karena Penggugat tidak dapat mengelola, menggarap dan mengambil manfaat dari tanah miliknya yang dialihkan dan dikuasai



oleh Para Tergugat secara melawan hukum. Adapun besaran kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

9. Tanah obyek sengketa jika ditanami ubi, mampu menghasilkan  $\pm$  10 ton dalam satu tahun (4 kali panen). dimana harga 1 kwintalnya adalah Rp. 170.000/kwintal. Sehingga apabila dihitung kerugian yang dialami Penggugat sejak tahun 2016 sampai dengan saat ini adalah 1 ton = 10 kwintal, maka 10 ton = 100 kwintal x Rp. 170.000 x 4 Tahun adalah Rp. 68.000.000,00. (enam puluh delapan juta rupiah);
10. Bahwa Para Tergugat harus bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan mereka yang telah mengalihkan dan menguasai tanah sengketa secara melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, dan harus menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun bila perlu dengan bantuan aparat keamanan yaitu Kepolisian RI;
11. Bahwa untuk menjamin tanah sengketa agar tidak dipindahtangankan oleh Para Tergugat kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* untuk meletakkan Sita Jaminan (**Concervatoir Beslaag**) di atas tanah sengketa;
12. Bahwa untuk menjamin agar putusan dapat dilaksanakan oleh Para Tergugat, maka mohon kiranya agar Majelis Hakim menetapkan uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 250.000 (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) per hari atas keterlambatan Para Tergugat melaksanakan isi Putusan Perkara *a-quo*.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan hukum bahwa tanah sengketa adalah milik yang sah dari penggugat;
3. Menyatakan sah jual-beli tanah sengketa antara penggugat dengan Tergugat 1;
4. Menyatakan menetapkan hukum bahwa perbuatan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menetapkan hukum bahwa segala macam bentuk surat-surat tanah yang terbit di atas tanah sengketa adalah batal demi hukum;
6. Menghukum kepada Para Tergugat atau siapapun juga yang menguasai tanah obyek sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah



obyek sengketa yang merupakan milik Penggugat tanpa syarat apapun bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang dialami/diderita oleh Penggugat akibat penguasaan tanah sengketa oleh Para Tergugat secara melawan hukum;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 250.000 (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) atas setiap keterlambatan Para Tergugat melaksanakan isi Putusan yang telah berkekuatan hukum yang tetap;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi datang menghadap Kuasanya tersebut, Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi datang menghadap Kuasanya tersebut, Tergugat 2 Kompensi pernah datang menghadap sendiri di persidangan dan Tergugat 3 Kompensi datang menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 154 RBg Jo Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Timur Agung Nugroho, SH. M. Hum.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Selong sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya dipertahankan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut, Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM KONPENSI**

##### **A. Dalam Eksepsi**

##### **Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel).**

Bahwa Gugatan Penggugat telah salah dalam menentukan batas-batas tanah obyek sengketa yang mana pada posita angka 1 Penggugat mendalilkan batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Ladang Inaq Sahlim;



- Sebelah Selatan : Tanah Ladang Inaq Nur, Amaq Musnah;
- Sebelah Timur: Tanah Ladang Inaq Masnep;
- Sebelah Barat : Tanah Ladang Inaq Jumaen, Ayunah, Japiah;

**Bahwa Batas-batas tanah obyek sengketa yang benar adalah sebagai berikut:**

- Sebelah Utara : Tanah Milik PT. Sumber Lautan Emas Abadi (Tergugat 3);
- Sebelah Selatan : Jalan Tanah, Tanah Inaq Musnah, Tanah Almarhum H. Muhdar yang sekarang dikuasai oleh anak-anaknya, Tanah Inaq Ahmad;
- Sebelah Timur: Jalan Tanah, Tanah Milik PT. Sumber Lautan Emas Abadi (Tergugat 3);
- Sebelah Barat : Tanah Juhur;

Bahwa oleh karena Batas-batas tanah sengketa di dalam gugatan penggugat tidak sesuai dengan yang sebenarnya, maka gugatan penggugat menjadi Kabur / tidak jelas, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklerak);

#### **B. DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa dalil Eksepsi Tergugat 1 diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban Tergugat 1;
2. Bahwa terhadap dalil gugatan Pengugat pada angka 1 mengenai jual beli yang dilakukan antara Penggugat Dengan Tergugat 1 memang Tergugat 1 tidak menyangkalnya, akan tetapi Tergugat 1 tidak sependapat dengan Penggugat mengenai harga jual beli yang dituangkan dalam dalil gugatan Penggugat pada angka 1 tersebut,

#### **Yang benar adalah :**

Tergugat 1 memang benar telah menjual sebidang tanah seluas  $\pm 9300 M^2$  yang terletak di Orong Timba Kedit, Subak Beleong, Lingkungan Lengkok, Kelurahan Suryawangi, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur kepada Penggugat senilai Rp. 190.000.000.- (seratus Sembilan puluh juta rupiah) akan tetapi Penggugat pernah memberikan uang hanya sebesar Rp. 57.000.000.- (lima puluh juta rupiah) dari jumlah harga yang disepakati sebesar Rp. 190.000.000.- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan sampai saat ini Penggugat tidak pernah melunasi sisa pembayaran atas obyek tanah sengketa tersebut ( ingkar janji);



3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 2 mengenai jual beli obyek tanah sengketa dimana jual beli tersebut telah dibuatkan Surat Pernyataan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 1 membenarkan hal tersebut, akan tetapi dalam penjualan tanah obyek sengketa tersebut Tergugat 1 hanya menerima uang pembayaran tanah obyek sengketa sebesar Rp. 57.000.000.- (lima puluh juta rupiah) dari nilai harga tanah obyek sengketa sebesar Rp. 190.000.000.- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan Penggugat sampai saat ini sampai dengan Penggugat memasukkan gugatan di Pengadilan Negeri Selong belum pernah melunasi sisa dari pembayaran tanah obyek sengketa sebesar Rp. 133.000.000.- (seratus tiga puluh tiga juta rupiah);
4. Bahwa apa yang dituangkan oleh Tergugat 1 pada poin 2 dan 3 sangatlah berlawanan dan masuk akal dimana sebelum gugatan ini dimasukkan di Pengadilan Negeri Selong, **Penggugat dan Tergugat 1 dan Tergugat 2 pernah melakukan mediasi di Kantor Kelurahan Suryawangi** pada tanggal 03 Februari 2020, dimana dalam mediasi tersebut dihadiri oleh Lurah Suryawangi, Kepala Kewilayahan, RT, Babinkamtibmas dan Babinsa Kelurahan Suryawangi, dimana dalam proses mediasi tersebut Penggugat dengan jelas dan terang telah mengakui bahwa **TANAH OBYEK SENGKETA BELUM LUNAS DALAM PEMBAYARANNYA DAN HANYA PERNAH MEMBERIKAN UANG SEBESAR Rp. 57.000.000,- (LIMA PULUH TUJUH JUTA RUPIAH) DARI HARGA YANG TELAH DISEPAKATI YAITU SEBESAR Rp. 190.000.000.- (SERATUS SEMBILAN PULUH JUTA RUPIAH)**;
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 3 tentang Penggugat tidak pernah menggarap tanah sengketa, Tergugat 1 tidak menyangkal hal tersebut **akan tetapi** sesuai dengan poin 2, 3 dan 4 diatas, bagaimana mungkin Tergugat 1 memberikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat sementara Penggugat belum melunasi sisa pembayaran jual beli atas tanah obyek sengketa yang sebesar **Rp. 133.000.000.- (seratus tiga puluh tiga juta rupiah)** dan sudah jelas Penggugat dapat diartikan dan dikategorikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik serta Penggugat telah melakukan ingkar janji, hal tersebut akan Tergugat 1 buktikan nanti pada agenda sidang pembuktian dan saksi;



6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penguat pada angka 4, 6, 7, 8 dan 9 tidak perlu Tergugat 1 tanggapai karena hal ini akan menjadi kewajiban pihak Penguat untuk membuktikan dallinya tersebut;
7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 5 mengenai Penggugat pernah berupaya secara kekeluargaan untuk memperoleh obyek tanah sengketa melalui Kelurahan Suryawangi dan Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak mau menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat adalah suatu dalil yang keliru dan tidak benar;

**BAHWA YANG BENAR :**

Bahwa dalam mediasi tersebut sesuai dengan poin 4 dalam eksepsi ini justru Penggugat jelas – jelas telah mengakui kebenaran terhadap jual beli dimana berapa jumlah harga jual, berapa Penggugat sudah memberikan pembayaran dan berapa sisa dari pembayaran obyek tanah sengketa yang belum dilunasi kepada Tergugat 1 tersebut adalah sudah jelas dimana Penggugat membeli obyek tanah sengketa sebesar **Rp. 190.000.000.- (seratus Sembilan puluh juta rupiah) dan Penggugat pernah memberikan uang sebesar Rp. 57.000.000.- (lima puluh tujuh juta rupiah) kepada Tergugat 1 dan sisa pembayaran Penggugat terhadap Tergugat 1 sebesar Rp. 133.000.000.- (seratus tiga puluh tiga juta rupiah)** dimana mediasi tersebut telah dibuatkan surat Keterangan tertanggal 12 Oktober 2020 dan tidak pernah dalam mediasi tersebut Penggugat meminta obyek tanah sengketa untuk diserahkan kepada Penggugat bahkan sebaliknya Tergugat 1 yang meminta kejelasan pelunasan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat terhadap obyek tanah sengketa tersebut.

**DALAM REKOPENSI.**

Dengan ini Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan balik (Rekovensi) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, adalah sebagai berikut:

1. Bahwa MAKMUN (Penguat rekonvensi) ada memiliki tanah ladang yang terletak di orong timba kedit, subak beleong, Lingkungan Lengkok, Kelurahan Suryawangi, Kecamatan labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur dengan SPPT PBB no. 52.03.110.006.030-0039.0 atas Nama MAKMUN (Penggugat rekonvensi) asal pipil No. 2670, Persil No. 230, Kelas V, Luas  $\pm$  9300 M<sup>2</sup> ( $\pm$  93 Are), dengan batas-batas sebagai berikut :



- Sebelah Utara : Tanah Milik PT. Sumber Lautan Emas Abadi (Tergugat 3);
- Sebelah Selatan : Jalan Tanah, Tanah Inaq Musnah, Tanah Almarhum H. Muhdar yang sekarang dikuasai oleh anak-anaknya, Tanah Inaq Ahmad;
- Sebelah Timur : Jalan Tanah, Tanah Milik PT. Sumber Lautan Emas Abadi (Tergugat 3);
- Sebelah Barat : Tanah Juhur;

Selanjutnya Tanah Ladang tersebut diatas mohon disebut sebagai **Tanah Obyek Sengketa** dalam perkara ini;

2. Bahwa Tanah obyek sengketa tersebut telah dilakukan jual beli antara MAKMUN (Penguat rekopensi) dengan HURIAH (Tergugat rekopensi) sesuai dengan Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 25 April 2006;
3. Bahwa Jual beli terhadap Tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat rekopensi dengan Tergugat rekopensi disepakati dengan nilai harga sebesar Rp. 190.000.000.- (seratus sembilan puluh juta rupiah), Dan Tergugat Rekopensi telah menyerahkan uang DP (bayar muka) sebesar Rp. 57.000.000-(lima puluh juta rupiah) dan Tergugat rekopensi akan segera melunasi 3 (tiga) bulan kemudian dihitung sejak uang DP (bayar muka) ini diserahkan;
4. Bahwa terungkap dalam fakta atau kenyataannya bahwa sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan Tergugat rekopensi tidak pernah melakukan pelunasan terhadap sisa pembayaran terhadap tanah obyek sengketa sebesar Rp. 133.000.000-(seratus tiga puluh tiga juta rupiah) kepada Penggugat rekopensi sampai dengan sekarang atau sampai dengan Tergugat rekopensi melakukan gugatan dalam konpensi / Tergugat 1 konpensi melakukan Gugatan rekopensi terhadap Tergugat rekopensi;
5. Bahwa Penggugat dalam konpensi/Tergugat rekopensi telah melakukan ingkar janji ( wanprestasi) jual beli terhadap tanah obyek sengketa yang dilakukan pada tanggal 25 April 2006, Jual beli yang dilakukan antara Tergugat 1 dalam konpensi/Penggugat rekopensi dengan Penguat dalam konpensi/Tergugat rekopensi tidak memenuhi syarat-syarat sahnya jual beli yaitu terang, tunai dan riil, oleh karena itu jual beli tersebut batal demi hukum;
6. Bahwa atas ingkar janji ( wanprestasi) Tergugat Rekopensi tersebut, oleh Penggugat rekopensi telah melakukan teguran- teguran serta meminta



melalui Kelurahan Suryawangi untuk dilakukannya mediasi untuk mencari kejelasan dari Tergugat rekopensi mengenai sisa uang pembayaran tanah sebesar Rp. 133.000.000-(seratus tiga puluh tiga juta rupiah), akan tetapi pada saat dilakukannya mediasi, Tergugat rekopensi tidak mengindahkan dan berusaha selalu menghindar untuk bertemu dan beralasan akan segera melunasi;

Berdasarkan Hal-hal tersebut di atas Tergugat 1 dalam konpensi / Penggugat rekopensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Selong Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

## DALAM KONPENSI

### A. Dalam Eksepsi;

1. Menerima Eksepsi Tergugat 1 seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### B. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Jawaban Tergugat 1 seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.

## DALAM REKOPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekopensi Penggugat rekopensi seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa **HURIAH** (Tergugat Rekopensi) telah ingkar janji (Wanprestasi) kepada **MAKMUN** (Penggugat rekopensi);
3. Menyatakan hukum bahwa surat Pernyataan jual beli tanggal 25 April 2006 antara **MAKMUN** (Penggugat rekopensi) sebagai penjual dan **HURIAH** (Tergugat rekopensi) selaku pembeli atas Tanah ladang yang terletak di orong timba kedit, subak beleong, Lingkungan Lengkok, Kelurahan Suryawangi, Kecamatan labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur dengan SPPT PBB no. 52.03.110.006.030-0039.0 atas Nama **MAKMUN** (Penggugat rekopensi) asal pipil No. 2670, Persil No. 230, Kelas V, Luas  $\pm 9300 M^2$  ( $\pm 93$  Are) yang menjadi Tanah Obyek Sengketa dalam perkara ini dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah Milik PT. Sumber Lautan Emas Abadi (Tergugat 3);



- Sebelah Selatan : Jalan Tanah, Tanah Inaq Musnah, Tanah Almarhum H. Muhdar yang sekarang dikuasai oleh anak-anaknya, Tanah Inaq Ahmad;
- Sebelah Timur : Jalan Tanah, Tanah Milik PT. Sumber Lautan Emas Abadi (Tergugat 3);
- Sebelah Barat : Tanah Juhur;
- **Adalah batal demi hukum;**

**DALAM KOMPENSI DAN REKOPENSI**

- Menghukum kepada Penggugat Kompensi / Tergugat Rekopensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
- **Dan/atau** , jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekopensi tersebut, Tergugat 3 Kompensi memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM KOMPENSI.**

**A. DALAM EKSEPSI**

**• GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL).**

- Bahwa Tergugat 3 menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dibawah ini;
- Bahwa dalil Penggugat mengandung kekaburan dalam hal batas-batas objek sengketa yang mana pada poin 1 gugatan penggugat menyatakan batas-batas objek sengketa adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah ladang Inaq Sahlim
  - Sebelah Selatan : Tanah Ladang Nur, Amaq Musnah;
  - Sebelah Timur : Tanah Ladang Inaq Masnep;
  - Sebelah Barat : Tanah Ladang Jumaen, Ayunah, Japiah;
- **Bahwa batas-batas objek sengketa yang benar adalah sebagai berikut :**
  - Sebelah Utara : Tanah milik PT. Sumber Lautan Emas Abadi (Tergugat 3);
  - Sebelah Selatan : Jalan Tanah, Tanah Inaq Musnah, Tanah Almarhum H. Muhdar yang sekarang dikuasai oleh anak-anaknya, Tanah Inaq Ahmad;



- Sebelah Timur : Jalan Tanah, Tanah Milik PT. Sumber Lautan Emas Abadi (Tergugat 3)
- Sebelah Barat : Tanah Juhur;

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka telah terbukti gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangatlah tidak berlandaskan hukum karena mengandung ketidakjelasan atau kabur sehingga sudah selayaknya gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

## B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat 3 dengan tegas menolak serta menyangkal seluruh dalil dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali diakui secara tegas oleh Tergugat 3 dalam jawaban ini;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat 3 dalam Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Jawaban Tergugat 3 ini;
3. Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun dengan Tergugat 3 melainkan Tergugat 3 melakukan perbuatan hukum dengan Tergugat 2 dimana Tergugat 3 telah melakukan ganti rugi terhadap Tergugat 2 atas tanah dengan batas-batas sebagai berikut:
  - **Sebelah Utara : Tanah milik PT. Sumber Lautan Emas Abadi ( Tergugat 3);**
  - **Sebelah Selatan : Jalan Tanah, Tanah Inaq Musnah, Tanah Almarhum H. Muhdar yang sekarang dikuasai oleh anak-anaknya, Tanag Inaq Ahmad;**
  - **Sebelah Timur : Jalan Tanah, Tanah Milik PT. Sumber Lautan Emas Abadi (Tergugat 3);**
  - **Sebelah Barat : Tanah Juhur;**
4. Bahwa Tergugat 3 melakukan ganti rugi terhadap Tergugat 2 berdasarkan bukti-bukti kepemilikan jual beli antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 dan surat penguasaan fisik atau sporadik yang diperoleh oleh pihak Tergugat 2 dari pihak kelurahan surya wangi;
5. Bahwa memang benar terjadi jual beli dan atau ganti rugi antara Tergugat 3 dan Tergugat 2 berdasarkan bukti kepemilikan ganti rugi dan atau jual beli antara Tergugat 2 dan Tergugat 1, sehingga berdasarkan jual beli dan atau ganti rugi tersebut pihak lurah surya wangi mengeluarkan sporadik atau surat keterangan penguasaan fisik tanah yang menunjukkan bahwa Tergugat 2 menguasai secara fisik tanah tersebut, sehingga secara formal dan materil tanah tersebut memenuh



syarat untuk dilakukan jual beli dan atau ganti rugi antara Tergugat 3 dan Tergugat 2;

6. Bahwa sampai pada saat terjadi jual beli dan atau ganti rugi serta dilunasinya untuk tanah dengan batas-batas yang telah disebutkan di atas oleh Tergugat 3 kepada Tergugat 2, tidak ada sanggahan, keberatan maupaun klaim dari siapa pun termasuk Tergugat 1 padahal semua transaksi jual beli tersebut diketahui oleh Tergugat 1;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutus perkara ini sebagai berikut:

**Dalam Kompensi**

**A. Dalam Eksepsi**

1. Menerima Eksepsi Tergugat 3 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

**B. Dalam Pokok Perkara**

1. Menerima jawaban Tergugat 3 untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi terhadap jawaban Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekompensi tersebut telah mengemukakan Replik yang pada pokoknya tetap pada gugatan semula;

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi terhadap jawaban Tergugat 3 Kompensi tersebut telah mengemukakan Replik yang pada pokoknya tetap pada gugatan semula;

Menimbang, bahwa Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekompensi terhadap Replik tersebut telah mengajukan duplik secara tertulis pada pokoknya tetap pada jawaban semula;

Menimbang, bahwa Tergugat 3 Kompensi terhadap Replik tersebut telah mengajukan duplik secara tertulis pada pokoknya tetap pada jawaban semula;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi mengajukan alat bukti berupa surat-surat sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 25 April 2016 yang ditanda tangani oleh Lurah Suryawangi yaitu Majedi, S.Sos.,diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Tahun 2020 atas nama Hajar yang ditanda tangani oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah Kab. Lombok Timur yaitu Drs. Slamet Alimin, M.Si., diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Huriah, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Huriah, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Tahun 2018 atas nama Huriah yang ditanda tangani oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah Kab. Lombok Timur yaitu Drs. Salmun Rahman, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Huriah, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy Buku Register Kelurahan Suryawangi, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, diberi tanda bukti P -7;

Menimbang, bahwa foto copy surat-surat bukti tertulis berupa P-1 sampai dengan P-7 tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, dan kesemuanya telah diberi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai bukti tertulis dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Saksi MAJEDI, S. Sos.** di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;
  - Bahwa setahu Saksi masalah Penggugat dengan Para Tergugat adalah sengketa tanah ladang;
  - Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa terletak di Lingkungan Lengkok, Kelurahan Suryawangi, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, sedangkan nama orongnya Saksi tidak tahu namun Saksi tidak mengetahui batas-batasnya;

Halaman 14 dari 34 Putusan 85/Pdt.G/2020/PN Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa tersebut adalah milik Tergugat 1 dan pernah dijual kepada Penggugat namun Saksi lupa harga jual tanah tersebut;
- Bahwa luas tanah sengketa adalah sekitar 90 (sembilan puluh) are;
- Bahwa dalam surat jual beli tersebut Saksi menandatangani selaku Lurah Suryawangi;
- Bahwa setahu Saksi pihak Tergugat atas nama Makmun tidak pernah menanda tangani surat jual beli tanah sengketa tersebut sehingga Saksi tidak mengetahui Tergugat 1 menjual lagi tanah sengketa tersebut;
- Bahwa yang membuat surat jual beli tersebut adalah Saksi dan jual yang Saksi maksud dalam jual beli antara Tergugat 1 dengan Penggugat;
- Bahwa terkait dengan pembuatan surat sporadik pihaknya tidak datang pada waktu pembuatannya;
- Bahwa luas tanah dalam surat jual beli tersebut adalah sekitar 93 (sembilan puluh tiga) are dan surat jual beli tersebut ditanda tangani di rumah Saksi dan yang hadir pada waktu itu adalah Kepala Lingkungan atas nama Sahrul Rizal, Huriah (Penggugat) dan Makmun (Tergugat 1);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang mengetik surat jual beli tanah sengketa dan juga Saksi tidak ingat pada tahun berapa dibuat surat jual beli tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi terakhir menjadi lurah adalah pada tahun 2018 dan juga Saksi tidak mengetahui pembeli yang mengerjakan tanah sengketa tersebut;
- Bahwa terkait dengan penyerahan uang harga tanah yang dijual Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa orang yang bernama Sunardi dalam hal ini Tergugat 2 adalah sebagai Kepala Lingkungan;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang diperjualbelikan oleh Tergugat 1 kepada Tergugat 2;
- Bahwa terkait dengan surat-surat di kantor Lurah buktinya ada;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa saja yang datang pada saat dibuatkan sporadik tersebut;
- Bahwa pada waktu terjadinya jual beli yang datang kepada Saksi adalah pihak pembeli dan penjual terkait dengan surat jual beli tersebut Saksi langsung tanda tangan karena sudah jadi;
- Bahwa Saksi berani menanda tangani surat jual beli tanah sengketa tersebut karena pembeli dan penjual datang ke rumah Saksi dan pada

Halaman 15 dari 34 Putusan 85/Pdt.G/2020/PN Sel.



saat itu menyatakan sudah lunas namun pada waktu itu pihak pembeli belum membawa uang harga tanah;

- Bahwa yang memberitahu Saksi tentang batas tanah yang dijual adalah pihak Tergugat 1 atas nama Makmun;
  - Bahwa Saksi tidak menanda tangani surat jual beli tanah sengketa sebelum Tergugat 1 menanda tangani surat jual beli tanah sengketa tersebut;
  - Bahwa di atas surat jual beli tersebut tidak ada cap jempol;
  - Bahwa terkait dengan bukti T-4 sampai dengan T-5 Saksi tidak mengetahuinya namun Saksi surat T-4 sampai dengan T-5 Saksi tanda tangan di kantor Lurah;
  - Bahwa yang duluan tanda tangan dalam bukti T-4 sampai dengan T-5 adalah pihak Huriah (Penggugat);
  - Bahwa yang duluan surat-surat tersebut adalah surat jual beli baru dibikin surat sporadik;
  - Bahwa Saksi kurang ingat apakah dicek atau tidak tanah sengketa tersebut jika ada orang yang membuat sporadik;
  - Bahwa Saksi menandatangani surat jual beli tersebut di rumah karena penjual dan pembeli datang ke rumah;
  - Bahwa yang dikatakan kepada Saksi pada saat menanda tangani surat jual beli tanah sengketa tersebut adalah pembayarannya sudah lunas;
  - Bahwa Saksi tidak pernah ke tanah sengketa pada waktu dijual tanah sengketa tersebut oleh Tergugat 1 kepada Penggugat;
  - Bahwa surat sporadik adalah merupakan penguasaan fisik tanah;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat dan Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **Saksi LALU MUHAMAD SIRAJUDDIN.** di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Saksi mengetahui masalah apa antara Penggugat dan para Tergugat adalah masalah pembagian tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui letak dan luas serta batas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui dilaksanakannya mediasi tersebut yaitu pada tanggal 3 Februari 2020;
- Bahwa Saksi tahu yang hadir pada waktu dilakukan mediasi tersebut yaitu Huriah, Makmun Lurah, Saksi sendiri dan Kasi Trantib;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam mediasi tersebut yang menjadi pembahasan adalah Penggugat dan Tergugat 1 datang ke Kantor Lurah, bahwa Penggugat telah membeli tanah kepada Tergugat 1 dan Tergugat 1 menjual tanah tersebut kepada orang lain dan Penggugat ingin uangnya dikembalikan;
  - Bahwa yang pertama kali meminta dilakukan mediasi tersebut adalah Penggugat dan hasilnya tidak ada kesepakatan antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat 1;
  - Bahwa Saksi mengetahui mengenai buku register di kantor Kelurahan Suryawangi;
  - Bahwa Saksi bekerja di Kantor Lurah Suryawangi sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang;
  - Bahwa Saksi tahu surat jual beli di buku register tahun 2016 tersebut dan surat jual beli tersebut terjadi pada tanggal 27 April 2016 antara Tergugat 1 dan Tergugat 2;
  - Bahwa Saksi juga tahu surat jual beli tertanggal 13 September 2018 dan Saksi mengetahui ada 3 (tiga) surat jual beli yang terjadi di bulan September 2018 tersebut;
  - Bahwa dalam register kelurahan tidak ada surat jual beli antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui buku arsip kelurahan yang lain selain buku arsip kelurahan tersebut;
  - Bahwa Saksi mengetahui yang bertanggung jawab atas buku Register tersebut adalah Kasi Pemerintahan;
  - Bahwa Saksi tidak tahu Kasi Pemerintahan di Kelurahan Suryawangi pada tahun 2016 karena Saksi masih bekerja di Kantor Desa Denggen dan terkait dengan buku arsip masih tertata sampai sekarang;
  - Bahwa terkait dengan arsip surat jual beli, hibah dan bagi waris jadi satu diarsipkan dan surat jual beli tanah masih ada sampai sekarang;
  - Bahwa pada waktu mediasi dilakukan wawancara yang dilakukan oleh Lurah dan Kasi Pemerintahan dan mediasi tersebut dilakukan sekali saja;
  - Bahwa pada waktu Mediasi dihadiri oleh Penggugat, Tergugat 1 dan Tergugat 2 dan pada waktu itu pihak Penggugat ingin uangnya dikembalikan oleh Tergugat 1;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Para Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 17 dari 34 Putusan 85/Pdt.G/2020/PN Sel.



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan alat bukti tertulis sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 593/463/Pem/2020 tertanggal 12 Oktober 2020 yang ditanda tangani oleh Lurah Suryawangi yaitu Hasmayadi., diberi tanda bukti T.1 -1;

Menimbang, bahwa foto copy surat-surat bukti tertulis berupa T.1-1 tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, dan kesemuanya telah diberi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai bukti tertulis dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi tidak mengajukan alat bukti Saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat 3 Kompensi telah mengajukan alat bukti tertulis sebagai berikut:

1. Foto copy Salinan/Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 34 tertanggal 19 Februari 2019 yang ditanda tangani oleh Notaris Agus Kamariadi, S.H,M.Kn., diberi tanda bukti T.3 -1;
2. Foto copy Salinan/Akta Pelepasan Dan Pengoperan Hak Atas tanah Nomor 47 tertanggal 22 Juni 2019 yang yang ditanda tangani oleh Notaris Agus Kamariadi, S.H,M.Kn., diberi tanda bukti T.3 -2;
3. Foto copy Kwitansi dari Notaris Agus Kamariadi, diberi tanda bukti T.3 -3;
4. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 26 Ferbruari 2018 yang yang ditanda tangani oleh Lurah Suruawangi yaitu Majedi, S.So.s., T3 -4;
5. Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 13 September 2018 yang yang ditanda tangani oleh Lurah Suryawangi yaitu Majedi,S.Sos, diberi tanda T.3 -5;
6. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Makmun, diberi tanda bukti T.3 -6;

Menimbang, bahwa foto copy surat-surat bukti tertulis berupa T.3-1 sampai dengan T.3-6 tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, dan kesemuanya telah diberi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai bukti tertulis dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Tergugat 3 Kompensi juga telah mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. **Saksi RIDWAN AHMAD.** di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:



- Bahwa yang Saksi masalah Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah surat jual beli yang dilakukan di Kantor Notaris pada tanggal 19 Februari 2019;
  - Bahwa Saksi mengetahui surat jual beli tersebut dilaksanakan di kantor Notaris antara Tergugat 2 dan Tergugat 3;
  - Bahwa Saksi pernah ke lokasi pada saat dilaksanakan surat jua beli tanah sengketa tersebut yaitu melakukan pengukuran;
  - Bahwa luas tanah yang Saksi ukur pada saat melakukan pengukuran tanah tersebut adalah seluas 8700 (delapan ribu tujuh ratus) meter persegi;
  - Bahwa Saksi melakukan pengukuran pada waktu itu dengan pihak BPN Lombok Timur karena sebelum dilakukan pengkuran Saksi melihat transaksi jual beli tanah tersebut dengan cara uang ditransfer melalui Bank dan ada kwitansi yang diberikan di kantor Notaris yaitu bukti T.3-3 dan jumlah uang adalah Rp. 391.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta Rupiah);
  - Bahwa untuk pembayaran yang kedua pada saat Saksi melihat kwitansi tersebut dan sekarang pembayarannya sudah lunas;
  - Bahwa Saksi tahu yang bertanda tangan di surat jual beli tersebut yaitu Lurah dan 2 (dua) orang Saksi;
  - Bahwa Saksi yang mengurus surat jual beli tanah sengketa tersebut pada saat di kantor Notaris;
  - Bahwa setahu Saksi pada waktu dilakukan jual beli tersebut antara Tergugat 2 dengan PT. Sumber Lautan Emas Abadi Tergugat 3;
  - Bahwa Saksi dasar dilakukan jual beli adalah adanya surat pembagian dari Kantor Lurah dan Sporadik lalu dibuat surat jual beli;
  - Bahwa jual tanah sengketa dilakukan dan terjadi pada tahun 2018;
  - Bahwa Saksi ikut mengukur tanah sengketa tersebut bersama pegawai BPN Lombok Timur;
  - Bahwa Saksi tahu yang hadir pada waktu pengukuran tanah tersebut adalah Tergugat 2, Tergugat 3 namun Terguga 1 tidak hadir;
  - Bahwa pada waktu pelunasan harga tanah datang perwakilan dari Penggugat yaitu anaknya;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Para Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi akan menanggapi dalam kesimpulan;



2. **Saksi SAUFLI**, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa yang Saksi masalah Penggugat dan Para Tergugat adalah masalah surat jual beli yang dilakukan di Kantor Notaris pada tahun;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah yang dijual oleh Tergugat 2;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada waktu pembayaran tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah sengketa yang dibeli tersebut;
- Bahwa setelah tanah dijual tidak ada yang keberatan;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat jual beli antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui surat jual beli tanah sengketa tersebut antara Tergugat 2 dengan Tergugat 3;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana Tergugat 2 mendapatkan tanah sengketa tersebut;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat 2 kepada PT. Sumber Lautan Emas (Tergugat 3) adalah seluas 910 (sembilan ratus sepuluh) meter persegi yang dilakukan di kantor Notaris Agus Kamariadi, S.H., M.Kn yang beralamat di Bagik Bontong, Desa Masbagik;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar nama Orong Timba Kedit, Subak Beleong Timuk;
- Bahwa Saksi tahu letak tanah sengketa yang dijual tersebut yaitu terletak di Lingkungan Karang Sari, Kelurahan Suryawangi, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah yang dijual tanah sengketa tersebut oleh Tergugat 2 kepada Tergugat adalah 95 (sembilan puluh lima) are dengan harga sekitar Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) per arenya pemberitahuan dari Tergugat 2;
- Bahwa Saksi tidak melihat tanda tangan surat jual beli antara Tergugat 2 dengan PT. Sumber Lautan Emas Abadi (Tergugat 3);
- Bahwa Saksi tidak mendengar informasi dari orang lain tentang tanah tersebut sehingga Saksi tidak tahu yang namanya Inaq Huriah (Penggugat);

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Para Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa setelah proses jawab-jinawab dan pembuktian tertulis sebagaimana tersebut di atas, untuk memperjelas letak, luas dan batas-



batas obyek sengketa perkara *a quo*, maka pada hari Jumat tanggal 20 November 2020, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat (*Gerechtlijke Plaatsopneming*) terhadap obyek sengketa perkara *a quo* yang terletak di Orong Timba Kedit, Subak Beleong Timuk, Lingkungan Lengkok, Kelurahan Suryawangi, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur yang hasil selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak masing-masing mengajukan kesimpulan dan 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 satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Tergugat 2 Kompensi pernah datang menghadap di depan persidangan namun pada persidangan selanjutnya tidak pernah hadir lagi sehingga perkara *a quo* diputus tanpa hadirnya Tergugat 2 Kompensi lagi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi maupun dalil jawaban yang dikemukakan Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat 3 Kompensi, maka Majelis Hakim memandang perlu terlebih dahulu mempertimbangkan obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mendalilkan bahwa pada tanggal 25 April tahun 2016 telah membeli sebidang tanah ladang dari Tergugat 1 dengan luas sekitar 9300 (sembilan ribu tiga ratus) meter persegi yang terletak di Orong Timba Kedit, Subak Beleong Timuk, Lingkungan Lengkok, Kelurahan Suryawangi, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah ladang Inaq Sahlim;
- Sebelah Selatan : tanah ladang Inaq Nur, Amaq Musnah;
- Sebelah Timur : tanah ladang Inaq Masnep;
- Sebelah Barat : tanah ladang Jumaen, Ayunah, Japiah.

Menimbang, bahwa setelah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 20 November 2020 maka Majelis Hakim telah memperoleh fakta-fakta sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa obyek sengketa adalah berupa sebidang tanah kebun yang terletak di Orong Timba Kedit, Subak Beleong Timuk, Lingkungan Lengkok, Kelurahan Suryawangi, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur dengan batas sebelah Utara dengan tanah ladang Inaq Sahlim yang sekarang dikuasai oleh Tergugat 3, sebelah Selatan dengan Jalan, sebelah Barat dengan tanah ladang Jumah dan sekarang dengan tanah Zuhur dan sebelah Timur dengan Jalan dan tanah Johan yang dulunya dengan tanah Ladang Inaq Masnep;

(vide: gambar / peta lokasi obyek sengketa hasil pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 20 November 2020);

Menimbang, bahwa dari hasil sidang pemeriksaan setempat (*Gerechtlijke Plaatsopneming*) tersebut, maka Majelis Hakim tidak menemukan adanya perbedaan batas, letak dan luas dengan dalil yang kemukakan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam gugatannya sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa benar obyek sengketa adalah tanah sesuai dengan dalil gugatan maka letak luas dan batas tanah obyek sengketa tersebut menjadi fakta yang tetap;

## **DALAM KONPENSI.**

### **Dalam Eksepsi.**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat 3 Kompensi mengajukan eksepsi tentang;

### **Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);**

- Bahwa Penggugat mendalilkan tentang batas tanah obyek sengketa yaitu sebelah Utara dengan dengan tanah ladang Inaq Sahlim, sebelah Selatan dengan tanah ladang Inaq Nur, Amaq Musnah, sebelah Timur dengan tanah ladang Inaq Masnep dan sebelah Barat dengan tanah ladang Jumaen, Ayunah, Japiah namun yang benar adalah sebelah Utara dengan dengan tanah milik Tergugat 3, sebelah Selatan dengan jalan tanah, ladang Inaq Musnah, tanah almarhum H. Muhdar yang sekarang dikuasai oleh anaknya dan tanah Inaq Ahmad, sebelah Timur dengan jalan tanah, tanah milik Tergugat 3 dan sebelah Barat dengan tanah Juhur;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut adalah berdasarkan pada data yang telah disepakati oleh Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi sebagai pembeli dengan Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebagai penjual pada tanggal 25 April 2016 dan tentang adanya perbedaan batas-batas tersebut sudah memasuki

Halaman 22 dari 34 Putusan 85/Pdt.G/2020/PN Sel.

#### 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

materi pokok perkara sehingga harus dibuktikan dalam materi pembuktian sehingga dalil eksepsi tersebut tidak beralasan Hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada pokoknya adalah bahwa pada tanggal 25 April 2016 Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah membeli sebidang tanah ladang dari Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan luas sekitar 9300 (sembilan ribu tiga ratus) meter persegi yang terletak di Orong Timba Kedit, Subak Beleong Timuk, Lingkungan Lengkok, Kelurahan Suryawangi, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, dengan Nomor SPPT PBB 52.03.110.006.030-0039.0 atas nama Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi berdasarkan pipil nomor 2670 dan persil nomor 230 kelas V dengan harga 190.000.000 (seratus sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari jual beli Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi tersebut dilakukan dengan membuat surat pernyataan jual-beli tanggal 25 April 2016 dengan register di Kelurahan Suryawangi dengan nomor register 594.4/683/Pem/2016, tertanggal 27 April 2016 dan ditandatangani oleh Lurah Suryawangi yang bernama Majedi, S.Sos dan juga Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi belum sempat menggarap tanah sengketa, oleh Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi tanah sengketa telah dipindahtangankan/ dijual kembali kepada Tergugat 2 Kompensi tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang dilakukan secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut, Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah menjawab yang pada pokoknya bahwa memang benar telah terjadi jual beli antara Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi akan tetapi mengenai harga jual yang dituangkan dalam gugatan tidak benar karena yang benar adalah Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi baru membayar Rp. 57.000. 000, 00 (lima puluh juta rupiah) dari harga yang disepakati adalah Rp. 190.000.000,00 (seratus Sembilan puluh juta rupiah) dan sampai dengan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mengajukan gugatan *a quo* Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi belum membayar lunas sehingga Penggugat

Halaman 23 dari 34 Putusan 85/Pdt.G/2020/PN Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah ingkar janji karena sisa harga tanah yang belum terbayar adalah Rp. 133.000.000,00 (seratus tiga puluh tiga juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tersebut, Tergugat 3 Konpensi menyatakan bahwa dengan tegas menolak karena Tergugat 3 Konpensi tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun dengan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi karena Tergugat 3 Konpensi hanya melakukan perbuatan hukum dengan Tergugat 2 Konpensi dimana Tergugat 3 Konpensi telah melakukan ganti rugi terhadap Tergugat 2 Konpensi berdasarkan bukti-bukti kepemilikan jual beli antara Tergugat 1 Konpensi/Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat 2 Konpensi dan surat penguasaan fisik atau sporadik yang diperoleh oleh pihak Tergugat 2 Konpensi dari pihak kelurahan Suryawangi;

Menimbang, bahwa jual beli antara Tergugat 3 Konpensi dengan Tergugat 2 Konpensi berdasarkan bukti kepemilikan sehingga pihak Kelurahan Suryawangi mengeluarkan sporadik atau surat keterangan penguasaan fisik tanah yang menunjukkan bahwa Tergugat 2 Konpensi menguasai secara fisik tanah tersebut, sehingga secara formal dan materiil tanah tersebut memenuhi syarat untuk dilakukan jual beli antara Tergugat 3 Konpensi dengan Tergugat 2 Konpensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek persengketaan antara kedua belah pihak dan harus dibuktikan adalah:

**Apakah benar tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, sehingga penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat 3 Konpensi merupakan perbuatan melawan hukum?**

**ATAU**

**Apakah benar tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat 3 Konpensi, sehingga penguasaan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum?**

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Konpensi /Tergugat Rekonpensi untuk membuktikan dalil gugatannya, telah mengajukan alat bukti tertulis berupa P-1 sampai dengan P-7 dan Saksi-saksi atas nama **Majedi, S. Sos.,** dengan **Lalu Muhamad Sirajuddin;**

Halaman 24 dari 34 Putusan 85/Pdt.G/2020/PN Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membuktikan dalil sangkalannya, telah mengajukan alat bukti tertulis berupa T.1-1 dan tidak mengajukan alat bukti Saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat 3 Kompensi untuk membuktikan dalil sangkalannya, telah mengajukan alat bukti tertulis berupa T.3-1 sampai dengan T.3-6 dan Saksi-saksi atas nama **Ridwan Ahmad** dan **Saufi**;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang alat bukti yang diajukan oleh para pihak sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah tentang surat pernyataan jual beli tanah antara orang yang bernama Makmun sebagai pihak pertama dengan orang yang bernama Huriah sebagai pihak kedua;

Menimbang, bahwa di dalam bukti P-1 tersebut pihak pertama dan pihak kedua telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam menjual tanah ladang milik pihak pertama seluas 9300 (sembilan ribu tiga ratus) meter persegi dengan nomor SPPT 520311000603000390 atas nama Makmun dengan pipil nomor 2670 persil nomor 230 klas V dengan harga Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta Rupiah) pada tanggal 25 April 2016;

Menimbang, bahwa bukti P-2 sampai dengan bukti P-6 adalah surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan serta surat tanda terima setoran adalah yang dari segi fungsinya bukan merupakan bukti hak kepemilikan tetapi sebagai tanda adanya penguasaan terhadap obyek pajak dan pemenuhan kewajiban warga Negara yang menguasai atas obyek pajak;

Menimbang, bahwa bukti P-7 adalah buku register pemerintah Kelurahan Suryawangi yang isinya adalah terkait dengan surat-surat sebagai arsip pemerintah Kelurahan tentang adanya surat-surat terkait dengan surat pernyataan jual beli, surat pernyataan hibah, surat pernyataan tukar guling yang di dalamnya terdapat surat pernyataan jual beli antara Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat 1 Kompensi/ Penggugat Rekonpensi sebagaimana bukti P-1;

Menimbang, bahwa bukti T.1-1 adalah surat keterangan Nomor 593/463/Pem/2020 tanggal 12 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh pemerintah lurah Suryawangi yang menyatakan benar sudah melakukan mediasi pada tanggal 3 Februari 2020 terkait dengan jual beli tanah ladang antara Makmun (penjual) dengan Hurian (pembeli) dengan kesimpulan tidak mendapatkan hasil tidak ada titik temu;

Halaman 25 dari 34 Putusan 85/Pdt.G/2020/PN Sel.



Menimbang, bahwa bukti T.3-1 adalah akta notaris terkait dengan perjanjian perikatan jual beli nomor 34 tanggal 19 Februari 2019 antara orang yang bernama Sunardi sebagai pihak pertama dengan Yudha Sasongko atas nama PT Sumber Lautan Emas Abadi sebagai pihak kedua yang isinya memuat bahwa pihak pertama menjual tanah kepada pihak kedua dengan harga Rp. 391.590.000,00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus sembilan puluh ribu Rupiah) dengan sistem pembayaran dicicil selama 2 (dua) kali pembayaran;

Menimbang, bahwa bukti T.3-2 adalah akta notaris terkait dengan pelepasan dan pengoperan hak atas tanah nomor 47 tanggal 22 Juni 2019 antara orang yang bernama Yudha Sasongko atas nama PT Sumber Lautan Emas Abadi sebagai pihak pertama dengan Sunardi sebagai pihak kedua yang intinya pihak kedua melepaskan segala hak dan kepentingannya atas tanah tersebut kepada pihak kedua dengan ganti rugi uang dari pihak pertama sejumlah Rp. 391.590.000,00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus sembilan puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa bukti surat T.3-3 adalah kwitansi pembayaran sejumlah uang dari PT Sumber Lautan Emas Abadi kepada Sunardi yaitu uang sejumlah Rp. 156.636.000,00 (seratus lima puluh enam juta enam ratus tiga puluh enam ribu Rupiah) pada tanggal 6 Mei 2019 dan kwitansi pembayaran sejumlah uang dari PT Sumber Lautan Emas Abadi kepada Sunardi yaitu uang sejumlah Rp. 391.590.000,00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta lima ratus sembilan puluh ribu Rupiah) pada tanggal 21 November 2019 sebagai pembayaran tahap pertama dan tahap kedua;

Menimbang, bahwa bukti surat T.3-4 adalah surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) yang dibuat oleh orang yang bernama Sunardi yang intinya menyatakan telah menguasai tanah tersebut yang didapat dengan cara membeli dari orang yang bernama Makmun pada tahun 2018 yang diketahui oleh pemerintah Kelurahan Suryawangi dengan Register Nomor 592.II/1010/pem/2018 tanggal 26 Desember 2018;

Menimbang, bahwa bukti T.3-5 adalah surat pernyataan jual beli tanah antara orang yang bernama Makmun sebagai pihak pertama dengan orang yang bernama Sunardi sebagai pihak kedua;

Menimbang, bahwa di dalam bukti T.3-5 tersebut pihak pertama dan pihak kedua telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam menjual tanah ladang milik pihak pertama seluas 9300 (sembilan ribu tiga ratus) meter persegi dengan nomor SPPT 520311000603000390 atas nama Makmun dengan pipil nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2670 persil nomor 230 klas V dengan harga Rp. 279.000.000,- (dua ratus tujuh puluh sembilan juta Rupiah) pada tanggal 11 September 2018;

Menimbang, bahwa di dalam bukti T.3-6 adalah kartu tanda penduduk atas nama Makmun dengan NIK 5203173112430064 yang dikeluarkan pada tanggal 3 Juli 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Majedi, S.Sos., yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang menerangkan bahwa Saksi Majedi, S. Sos., sebagai Lurah Suryawangi mengetahui bahwa tanah sengketa telah dijual oleh Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi karena Saksi Majedi, S. Sos., pernah menandatangani surat jual beli di rumahnya dengan dihadiri oleh kepala lingkungan atas nama Sahrul Rizal antara Tergugat Kompensi 1/Penggugat Rekonpensi dengan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi namun Saksi Majedi, S. Sos., tidak pernah melihat Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi menandatangani surat jual beli tanah sengketa tersebut dan Saksi Majedi, S. Sos., tidak mengetahui Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi menjual lagi tanah sengketa kepada orang lain;

Menimbang, bahwa Saksi Majedi, S. Sos., pernah melihat surat sporadik (bukti T.3-4) namun para pihak tidak hadir pada waktu pembuatan sporadik dan terkait dengan surat-surat di kantor Lurah ada buku register dan pada waktu terjadinya jual beli antara Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang datang kepada Saksi Majedi, S. Sos., adalah pihak pembeli dan penjual terkait dengan surat jual beli sesuai bukti P-1 tersebut langsung tanda tangan karena sudah jadi dan Saksi Majedi, S. Sos., berani menandatangani surat jual beli tanah sengketa tersebut karena pembeli dan penjual datang ke rumahnya dan pada saat itu menyatakan sudah lunas namun pada waktu itu pihak pembeli belum membawa uang harga tanah;

Menimbang, bahwa Saksi Majedi, S. Sos., diberitahu oleh Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi bahwa tanahnya dijual karena pada waktu itu Saksi Majedi, S. Sos., belum mau menandatangani surat jual beli apabila Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi belum menandatangani surat jual beli tanah sengketa dan dalam surat jual beli dari pihak Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi hanya cap jempol saja dan juga Saksi Majedi, S. Sos., untuk bukti T-4 dan T-5 tidak mengetahuinya namun bukti T-4 dan T-5 Saksi tanda tangan di kantor Lurah;

Halaman 27 dari 34 Putusan 85/Pdt.G/2020/PN Sel.

#### 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)



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Lalu Muhamad Sirajuddin yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang menerangkan bahwa mengetahui masalah antara Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi karena pernah mengupayakan mediasi pada tanggal 3 Februari 2020 antara Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi yang dihadiri oleh Saksi Lalu Muhamad Sirajuddin, Pak Lurah dan Kasi Trantib kelurahan Suryawangi;

Menimbang, bahwa Saksi Lalu Muhamad Sirajuddin mengetahui mediasi tersebut yang menjadi pembahasan adalah Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi datang ke Kantor Lurah, bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah membeli tanah kepada Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi namun Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi menjual kembali tanah obyek sengketa kepada Tergugat 2 Kompensi sehingga Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi ingin uang yang sudah dibayarkan kepada Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi dikembalikan karena yang meminta dimediasi adalah pihak Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan hasilnya tidak ada kesepakatan antara pihak Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan pihak Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Ridwan Ahmad yang diajukan oleh Tergugat 3 Kompensi yang menerangkan bahwa mengetahui mengenai surat jual beli yang dilakukan di Kantor Notaris pada tanggal 19 Februari 2019 yang dilakukan antara Tergugat 2 Kompensi dengan Tergugat 3 Kompensi, kemudian Saksi Ridwan Ahmad pernah pergi tanah obyek sengketa untuk melakukan pengukuran dengan pegawai BPN Lombok Timur dan diketahui luas tanah tersebut adalah 8700 (delapan ribu tujuh ratus) meter persegi;

Menimbang, bahwa Saksi Ridwan Ahmad pernah melihat proses transaksi jual beli antara Tergugat 2 Kompensi dengan Tergugat 3 Kompensi yaitu dengan cara uang ditransfer melalui Bank dan ada kwitansi yang diberikan di kantor Notaris yaitu bukti T.3-3 dan jumlah uang adalah Rp. 391.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta Rupiah) dan pembayaran tersebut dilakukan dengan cara mencicil 2 (dua) kali dan juga Saksi Ridwan Ahmad melihat kwitansi tersebut dan sekarang pembayarannya sudah lunas;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Saufi yang diajukan oleh Tergugat 3 Kompensi yang menerangkan bahwa Saksi mengetahui surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual tanah antara Tergugat 2 Kompensi sebagai penjual dan Tergugat 3 Kompensi sebagai pembeli dengan luas tanah sekitar 910 (sembilan ratus sepuluh) meter persegi yang dilakukan di kantor Notaris Agus Kamariadi, S.H., M.Kn pada tahun 2019 yang beralamat di Bagik Bontong, Desa Masbagik dan Saksi Saufi mengetahui tanah obyek jual beli tersebut terletak di Lingkungan Karang Sari, Kelurahan Suryawangi, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur;

Menimbang, bahwa Saksi Saufi mengetahui luas tanah obyek jual beli antara Tergugat 2 Kompensi dengan Tergugat 3 Kompensi adalah 95 (sembilan puluh lima) are dengan harga sekitar Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) per arenya karena pemberitahuan dari Tergugat 2 Kompensi;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh para pihak baik alat bukti tertulis maupun alat bukti Saksi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang mendalilkan bahwa telah membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi memang benar namun sampai dengan diajukannya gugatan *a quo* Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi belum membayar lunas harga tanah tersebut kepada Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi sehingga oleh Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi menjual lagi tanah tersebut kepada Tergugat 2 Kompensi;

Menimbang, bahwa terkait dengan bukti P-2 sampai dengan bukti P-6 adalah bukti tentang kewajiban warga Negara terhadap Negara yang dari sifat dan fungsinya bukan merupakan bukti hak kepemilikan tetapi sebagai tanda adanya penguasaan terhadap obyek pajak maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkannya lebih lanjut;

Menimbang, bahwa terkait dengan bukti P-7 tersebut adalah buku register sebagai tanda bahwa warga kelurahan Suryawangi yang melakukan perbuatan hukum berupa proses peralihan hak terhadap sesuatu barang atau bidang tanah sehingga dengan demikian bukti P-7 tersebut pada prinsipnya tidak terkait dengan status kepemilikan atas tanah obyek sengketa dengan demikian bukti P-7 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-7 tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut karena tidak relevan dengan status kepemilikan tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa bukti P-1 tersebut adalah surat pernyataan jual beli tanah ladang yang dilakukan oleh Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebagai penjual dengan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sebagai

Halaman 29 dari 34 Putusan 85/Pdt.G/2020/PN Sel.



pembeli dengan harga Rp. 190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta Rupiah) dengan disaksikan oleh orang yang bernama Syamsul Rijal, Suandi dan Ruslan dengan mengetahui lurah Suryawangi yaitu Saksi Majedi, S. Sos.;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 tersebut pihak penjual, pihak pembeli dan Saksi-Saksi sama-sama menyaksikan bahwa pada waktu itu masing-masing para pihak bersepakat dan tidak ada keberatan dari pihak manapun termasuk letak dan luas tanah obyek jual beli dan juga masing-masing para pihak memberikan cap jempol dan Saksi-saksi telah bertanda tangan dalam bukti P-1 tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) tidak secara tegas mengatur mengenai jual beli tanah, namun telah mengatur secara detil dan umum mengenai sahnya perjanjian yaitu pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) dimana syarat sahnya perjanjian yaitu:

1. Adanya kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan para pihak;
3. Suatu hal Tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa perbuatan hukum pemindahan hak dalam bentuk jual-beli, dikatakan sah apabila memenuhi syarat terang, tunai dan riil (nyata), terang artinya bukan perbuatan hukum yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi, tunai artinya dilakukan dengan pembayaran atas harga yang disetujui bersama dan nyata/riil adalah perbuatan hukum tersebut benar-benar dilakukan atau benar-benar terjadi;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) disebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar dengan harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana suatu pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut (Subekti. 1995 :1);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti P-1 tersebut pihak penjual dalam hal ini Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekompensi dengan pihak pembeli dalam hal ini Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi telah bersepakat untuk mengadakan pengikatan jual beli sebidang tanah ladang yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Orong Timba Kedit, Subak Beleong Timuk, Lingkungan Lengkok, Kelurahan Suryawangi, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur seluas 9300 (sembilan ribu tiga ratus) meter persegi dengan harga Rp. 190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil jawaban Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi mendalilkan bahwa pihak pembeli yaitu Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi belum membayar lunas harga tanah tersebut sampai dengan diajukannya gugatan *a quo* karena baru membayar Rp. 57.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sehingga sisa yang belum dibayar adalah Rp. 133.000.000,00 (seratus tiga puluh tiga juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari dalam jawaban Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi tersebut serta replik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi "*bahwa Penggugat berulang kali meminta kepada Tergugat 1 untuk mengembalikan uang kepada Penggugat yang telah diterima oleh Tergugat 1 sebagai pembayaran tanah sengketa namun Tergugat 1 tidak pernah bersedia untuk mengembalikan uang tersebut*" jika dikaitkan dengan keterangan Saksi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yaitu Saksi Majedi, S. Sos., yang menerangkan bahwa pada saat bukti P-1 ditanda tangani pihak pembeli tidak membawa serta uang harga tanah dan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi belum membayar lunas harga tanah sengketa tersebut kepada Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi, sehingga Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi meminta kembali uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi sejumlah Rp. 57.000.000,00 (lima puluh tujuh juta Rupiah);

Menimbang, bahwa dari dalil jawaban Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi serta dalil replik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dikaitkan dengan keterangan Saksi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yaitu Saksi Lalu Muhamad Sirajuddin yang pernah mengikuti mediasi antara pihak Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi menerangkan bahwa pada tanggal 3 Februari 2020 antara Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi yang salah satu pokok pembahasannya adalah Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi ingin uangnya dikembalikan sejumlah Rp. 57.000.000,00 (lima puluh tujuh juta Rupiah) yang sudah dibayarkan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi kepada Tergugat 1 Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

Halaman 31 dari 34 Putusan 85/Pdt.G/2020/PN Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat 1 Konkursi/Penggugat Konkursi dengan Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi belum memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 dan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) karena belum membayar sepenuhnya harga tanah yang telah disepakati sehingga Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi belum memenuhi prestasinya karena baru membayar Rp. 57.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan sisa yang belum dibayarkan adalah Rp. 133.000.000,00 (seratus tiga puluh tiga juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi belum membayar sisa harga tanah sejumlah Rp. 133.000.000,00 (seratus tiga puluh tiga juta rupiah), maka Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi tidak memenuhi prestasinya yang harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi belum memenuhi prestasinya sesuai dengan kesepakatan dengan Tergugat 1 Konkursi/Penggugat Konkursi, maka tanah obyek sengketa belum menjadi hak milik Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi sehingga Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi tidak mampu membuktikan dalil gugatannya dan beralasan hukum untuk ditolak seluruhnya;

## **DALAM REKONPENSİ.**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konkursi/Tergugat 1 Konkursi pada pokoknya adalah bahwa Penggugat Konkursi/Tergugat 1 Konkursi memiliki tanah ladang sesuai pipil 2670, persil 230 dengan SPPT PBB Nomor 52.03.110.006.030-0039.0 atas nama Penggugat Konkursi/Tergugat 1 Konkursi yang telah dijual kepada Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi berdasarkan surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 25 April 2006;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tersebut disepakati harga Rp. 190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi telah menyerahkan uang muka sejumlah Rp. 57.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan akan dilunasi oleh Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi dalam waktu 3 (tiga) bulan kemudian namun sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi belum melunasi sisa pembayaran sejumlah Rp. 133.000.000,00 (seratus tiga puluh tiga juta rupiah) sampai dengan sekarang;

Halaman 32 dari 34 Putusan 85/Pdt.G/2020/PN Sel.



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat 1 Kompensi dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah mengadakan perjanjian jual beli sebidang tanah ladang dengan harga Rp. 190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pokok perkara dalam Kompensi yang pada pokoknya bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi baru membayar harga tanah dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat 1 Kompensi sejumlah Rp. 57.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan sisa yang belum dibayar adalah sejumlah Rp. 133.000.000,00 (seratus tiga puluh tiga juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah membayar harga tanah sengketa sejumlah Rp. 57.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan gugatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi ditolak untuk seluruhnya maka kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat 1 Kompensi berkewajiban untuk mengembalikan uang panjar harga tanah sejumlah Rp. 57.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat 1 Kompensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, oleh karena itu gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat 1 Kompensi harus ditolak;

**DALAM KONPENSI dan REKONPENSI.**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi ditolak dan berada pada pihak yang kalah, maka Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Pasal-pasal dalam Rbg, Rv (*Reglement Op De Rechtsvordering*), Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

**"MENGADILI"**

**DALAM KONPENSI.**

**Dalam Eksepsi.**

- Menolak Eksepsi Tergugat 1 dan Tergugat 3 untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara.**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONPENSI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## **DALAM KONPENSI dan REKONPENSI.**

- Menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1 .736.500,00 (satu juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu lima ratus Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong, pada hari **Senin**, tanggal **4 Januari 2021**, oleh kami, **Yeni Eko Purwaningsih, SH., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **Nasution, SH.** dan **Abdi Rahmansyah, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari **Senin** tanggal **11 Januari 2021** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis tersebut, dibantu oleh **Johariah.**, Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, Kuasa Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, Kuasa Tergugat III Kompensi dan tanpa dihadiri oleh Tergugat II Kompensi;

Hakim-Hakim Anggota.

Hakim Ketua,

Ttd

ttd

**Nasution, SH.**

**Yeni Eko Purwaningsih, SH., M.Hum.**

ttd

**Abdi Rahmansyah, S. H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**Johariah.**

## **Perincian biaya:**

1. Biaya pendaftaran.	Rp. 30.000,00
2. Biaya panggilan.	Rp. 871.500,00
3. Biaya PS	Rp. 700.000,00
4. Biaya PNPB panggilan dan PS	Rp. 40.000,00
5. Biaya materai.	Rp. 10.000,00
6. Biaya redaksi.	Rp. 10.000,00
7. <u>Biaya ATK.</u>	<u>Rp. 75.000,00</u>
Jumlah.	Rp 1 .736.500,00

(satu juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu lima ratus Rupiah);

Halaman 34 dari 34 Putusan 85/Pdt.G/2020/PN Sel.

### 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)