



**PUTUSAN**

Nomor 121 /Pdt.G/2022/PN Sel

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Selong yang mengadili perkara-perkara Perdata pada Peradilan tingkat pertama telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**RIFAINY RAZAK**, : Umur : 69 tahun, Agama : islam, Pekerjaan : wiraswasta, bertempat tinggal di Jln. TGH.M.Zainuddin Abdul Majid : 126 Kelurahan Sandubaya Kecamatan Selong Kabupaten Lombok Timur – NTB., dalam hal ini Penggugat telah memberikan Kuasa kepada **H. DJUMAD DACHLAN, S.H., dan MUNADI, S.H.,C.L.A.**, Advokat dan konsultan hukum yang berkantor di Jln. Diponegoro No. 53, Kelurahan Majidi, Kecamatan Selong, Lombok Timur NTB, Surat Kuasa Tertanggal : 28 Oktober 2022 yang sudah register dikepaniteraan selong nomor: 679 /HK /HT.08.01.SK //I /2022 /PN.Sel tanggal 4 November 2022, selanjutnya disebut sebagai : **Penggugat ;**

**M E L A W A N**

- 1. ROOSNY RAZAK**, : Umur : ± 67 tahun, agama : Islam, pekerjaan : wiraswasta, bertempat tinggal : Jln. Jaya Lengkara Blok A No. 16 Babakan kebon Desa Babakan kecamatan sandubaya Kabupaten Lombok Barat – NTB. selanjutnya disebut sebagai : Tergugat I ;
- 2. RILFANI RAZAK**, : Laki-laki , Agama : islam, Pekerjaan : Wiraswasta, bertempat tinggal di BTN Lendang Bedurik Selong Kecamatan :Selong Kabupaten Lombok Timur - NTB., disebut sebagai : Tergugat II;
- 3. ARMAENY RAZAK**, : Perempuan, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No. 67, Kelurahan Sandubaya Kecamatan :Selong Kabupaten Lombok Timur - NTB. selanjutnya disebut sebagai : Tergugat III;



4. **ADRIAN SYAHRANI RAZAK**, : Laki-laki, Agama : Islam, Pekerjaan :  
Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Ahmad  
Yani No. 67, Kelurahan Sandubaya Kecamatan  
:Selong Kabupaten Lombok Timur - NTB.  
selanjutnya disebut sebagai : Tergugat IV;

Selanjutnya untuk point 1 s/d 4 diatas, disebut sebagai :-----

**PARA TERGUGAT**

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 08 November 2022 dalam register Nomor 121/Pdt. G/2022/PN Sel., telah mengajukan gugatan serta perbaikannya tertanggal 13 Desember 2022 sebagai berikut:

1. Bahwa **Penggugat** dan **Para Tergugat** dan adalah saudara kandung atau Penggugat dan Tergugat merupakan anak-anak dari Pasangan Suami-istri dari Bapak Gusti Abdul Razak – Ibu Rukiah Razak;
2. Bahwa setelah meninggal Bapak/Ayah dari **Penggugat** dan **Para Tergugat**, sekitar tahun 1990 oleh Ibu Rukiah Razak yang merupakan orang tua Perempuan dari **Penggugat** dan **Para Tergugat**, dibuatkanlah suatu berita acara kesepakatan tentang pembagian harta berupa rumah, tanah kebun dan tanah pekarangan;
3. Bahwa setelah dibuatkannya berita acara kesepakatan dimana dalam berita acara tersebut tercantum perincian masing-masing sebagaimana yang tercantum dalam berita acara Pembagian Waris tertanggal 10 Juni 1990 dan waktu Surat Berita Acara Pembagian Waris dibuat oleh Ibu dari Penggugat dan Para Tergugat, tidak ada pihak yang keberatan atau sepakat dan semua para pihak (**Penggugat** dan **Para Tergugat**) ikut menandatangani surat tersebut sehingga merujuk kepada pasal 1320 KUH Perdata. Surat Berita Acara Pembagian Warisan memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian atau kontrak. Dan hal ini sesuai dengan Asas kebebasan berkontrak dijamin oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menentukan bahwa;  
“ *Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*”;

Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



4. Bahwa sejak dibuatkan surat perjanjian sebagaimana diuraikan dalam posita angka nomor 2 dan 3 diatas **Para Tergugat** tidak ada halangan atau kendala untuk melakukan tindakan hukum (melakukan jual beli, menggadaikan, tukar menukar) atas obyek bagian masing-masing berdasarkan apa yang tercantum dalam surat perjanjian tersebut dan **Penggugat** selalu mendukung atau mentaati isi perjanjian dengan cara ikut bersama **Para Tergugat** ke kantor Notaris untuk memberikan persetujuan terhadap kepentingan Para Tergugat dalam melakukan tindakan hukum (Balik nama, Jual beli, dan sebagainya);
5. Bahwa sedangkan untuk kepentingan **Penggugat** untuk merubah nama Pemegang hak sebagaimana tercantum dalam SHM No : 38 tahun 1982 dengan gambar situasi Tanggal 14 Desember 1982, nomor : 1773/1982. **Para Tergugat** tidak mau memberikan persetujuan sehingga proses balik nama sejak tahun 2020 Sampai saat didaftarkan surat gugatan ini tidak ada iktikad baik memberikan persetujuan dan hal ini tentu **Para Tergugat** telah melanggar Perjanjian sebagai mana pada poin 2 dan 3 dimaksud diatas;
6. Bahwa akibat tindakan **Para Tergugat** mengingkari isi perjanjian yang sudah disepakati dan dibuat bersama serta sudah ditanda tangani, tentu sangat merugikan **Penggugat** secara Materiil dan immaterial;
7. Bahwa Kerugian Materiil Peggugat akibat tindakan Para Tergugat yang tidak melaksanakan isi dari perjanjian dengan menolak memberikan persetujuan balik nama sertifikat nomor 38 tahun 1982. Dari tahun 2020 hingga saat dimasukkannya surat gugatan ini di Pengadilan Negeri Selong, jika dihitung dari harga sewa RP.50.000.000,- (lima puluh juta) per tahun, maka sejak Para Tergugat tidak mau memberikan Persetujuan balik nama Sertifikat selama 2 (dua) tahun dikalikan harga sewa pertahunnya, maka kerugian Peggugat secara meterill sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Sedangkan kerugian Immaterill **Penggugat** karena selama ini Para Tergugat dan Para Turut Tergugat melanggar isi dari perjamjian telah membawa dampak Fsikis tentu sepantasnya meminta ganti rugi Rp. 500.000.000,- (Lima ratus Juta rupiah) jadi kerugian materiil dan Immateriil yang ditimbulkan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat bagi Peggugat sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
8. Bahwa untuk mengganti seluruh kerugian Materiil dan Immateriil Para Peggugat, Para Tergugat memiliki harta berupa:
  - 8.1. Tergugat 3 memiliki harta berupa Tanah Pekarang seluas ± 3 Are dan berdiri rumah permanen diatasnya milik dari ARMAENY

Halaman 3 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



RAZAK (T.3) yang terletak di Jalan Ahmad Yani No. 67, Kelurahan Sandubaya Kecamatan :Selong Kabupaten Lombok Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : H. Saharudin

Sebelah selatan : Jalan Raya

Sebelah Timur : Pekarangan Arseni Razak

Sebelah Barat : Pekarangan Ardian/Mesir

Untuk disita dan diserahkan kepada Penggugat;

9. Bahwa sebelum gugatan ini didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong Penggugat beberapa kali menghubungi Para Tergugat untuk memenuhi isi dari perjanjian yang telah disepakati bersama, tetapi Para Tergugat tidak ada niat baik untuk memenuhi perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama;
10. Bahwa untuk menjaga agar Para Tergugat tidak lalai dan menunda-nunda pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*). Mohon Pengadilan Negeri untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 4.000.000. (empat Juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya;

Berdasarkan dalil-dalil atau duduk perkara tersebut diatas **Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri selong/Majelis Hakim yang mengadili/memeriksa perkara ini, untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum perbuatan yang dilakukan oleh **Para Tergugat** yang tidak mau melaksanakan isi perjanjian dengan cara tidak mau memberikan persetujuan balik nama SHM No : 38 tahun 1982 dengan gambar situasi Tanggal 14 Desember 1982, nomor : 1773/1982 menjadi untuk atas nama **Penggugat** adalah merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan hukum dengan adanya perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh **Para Tergugat**. Penggugat dirugikan secara materiil dan Immateriil sebesar Rp 600.000.000,- ( Enam ratus Juta Rupiah);
4. Menyatakan **Para Tergugat** untuk membayar ganti rugi kepada **Penggugat** yang diperhitungkan sebesar Rp.600.000.000,- ( enam ratus juta rupiah );
5. Menyatakan hukum : **Para Tergugat** memiliki harta berupa Tanah Pekarangan seluas ± 3 Are dan berdiri rumah permanen diatasnya milik dari ARMAENY RAZAK (T.3) yang terletak di di Jalan Ahmad Yani No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

67, Kelurahan Sandubaya Kecamatan :Selong Kabupaten Lombok Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : H. Saharudin
- Sebelah selatan : Jalan Raya
- Sebelah Timur : Pekarangan Arseni Razak
- Sebelah Barat : Pekarangan Ardian/Mesir

Untuk disita dan diserahkan kepada Penggugat;

6. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 4.000.000. (empat Juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bila tidak mau menjalankan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat telah hadir Kuasanya, begitupun dengan Tergugat I telah pula hadir Kuasanya Essuhandi, S.H., dan Andra Ashadi, S.H., keduanya Advokat/ Pengacara/ Konsultan Hukum berkantor di Jln. Arya Banjar Getas No. 48 A, - Kota Mataram - Propinsi Nusa Tenggara Barat & Jalan Terara - Pandan Dure, Menteres, Desa Terara, Kecamatan Terara, Kabupaten Lombok Timur-Propinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 132/ADV-ES/PDT/XII/2022, tertanggal 12 Desember 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong, dengan Nomor : 734/ HK/ HT.08.01.SK/ 12/ 2022/ PN.SEL, tanggal 13 Desember 2022, sedangkan pihak Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, hadir sendiri masing-masing perinsipalnya di Persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 154 Rbg dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr. Abdi Rahmansyah, SH. Hakim pada Pengadilan Negeri Selong sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Desember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada pihak Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Halaman 5 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan sebagaimana perbaikan gugatan pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan eksepsi dan jawabannya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

- Bahwa merujuk pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku tujuan pokok **Tergugat -1 (ROOSNY RAZAK)** mengajukan eksepsi/ keberatan adalah sebagai sarana hukum yang diajukan kepada masalah yang bukan mengenai pokok perkara dengan maksud untuk menghindarkan putusan mengenai pokok perkara dan apabila Majelis Hakim menerima suatu keberatan yang diajukan tersebut maka pemeriksaan menyangkut pokok perkara tidak perlu dilakukan lagi dan dengan sendirinya putusan sela **menjelma** menjadi putusan akhir;
- Bahwa setelah **Tergugat -1 (ROOSNY RAZAK)** mencermati dan mempelajari seluruh isi gugatan Penggugat tertanggal 31 Oktober 2022, maka secara umum kami berkesimpulan bahwa surat gugatan Penggugat adalah **SALAH ALAMAT, tidak lengkap** dan **kabur**, bahwa yang sepatutnya oleh Penggugat sebelum diajukan sebagai satu surat gugatan perlu diteliti terlebih dahulu, tentang **subyek hukum Para Tergugat** maupun tentang **obyek yang dipersengketakan** dan sangat perlu juga diperhatikan **dalil - dalil gugatan Penggugat yang tidak sesuai dengan fakta dilapangan**, oleh karena kami memandang hal-hal diatas tidak dilakukan dengan baik dan benar maka kami mengajukan eksepsi sekaligus jawaban terhadap gugatan Penggugat yaitu sebagai berikut :

### 1. Kompetensi Absolut

- Bahwa sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor : 39/Pdt. G/2022/PN.Sel, sebelumnya **Tergugat -1 (ROOSNY RAZAK)** pernah menggugat semua saudara kandungnya di Pengadilan Negeri Selong dengan dalil gugatan mempersoalkan mengenai pembagian warisan beberapa bidang tanah (*termasuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 38 tahun 1982, yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat dalam Perkara ini*) dari peninggalan/ warisan kedua orangtua Tergugat 1 (*dalam perkara sebelumnya sebagai Penggugat*) sampai dengan Tergugat 4 juga termasuk 3 orang saudara kandungnya yang bernama Dra. Arseny

Halaman 6 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



Razak, Dra. Ariyani Razak dan Ardiany Razak (*dalam perkara sebelumnya sebagai Para Tergugat*);

- Bahwa dalam perkara tersebut telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap (*INKRACHT*) dengan amar putusan **MENYATAKAN HUKUM BAHWA PENGADILAN NEGERI SELONG TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA INI**;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas telah jelas dan terang dalam Perkara a quo, Pengadilan Negeri Selong tidak berwenang mengadili perkara ini, oleh karenanya **sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan hukum bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini**;

**2. Gugatan Penggugat KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*).**

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 31 Oktober 2022 dan Perbaikan Gugatan tertanggal 12 Desember 2022, secara formil mengalami "**Kurang Pihak Yang Digugat.**" dimana bukan hanya Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 4 saja yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 38 tahun 1982 yang dikatakan sebagai Obyek Sengketa oleh Penggugat, melainkan juga 3 (tiga) orang saudara kandungnya yakni Dra. Arseny Razak, Dra. Ariyani Razak dan Ardiany Razak, namun **tidak ditarik dan/ atau dilibatkan** sebagai para pihak dalam perkara ini, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat mengalami cacat formil, yaitu **kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)**, oleh karenanya gugatan Penggugat dengan tegas haruslah dinyatakan "**TIDAK DAPAT DITERIMA (NO)**";

Bahwa terhadap uraian tersebut di atas, maka sebagai referensi hukum terkait dengan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dalam gugatan Penggugat, maka sangat perlu bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara a quo mempertimbangkan dan kemudian menerapkan beberapa yurisprudensi MA - RI, sebagai berikut :

- Putusan MA-RI No. 200/K/Pdt1988, yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut :  
*"Gugatan Para Penggugat kurang pihak, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak"*
- Putusan **MA-RI No. 503.K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977**, yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut :  
*"Bahwa karena yang berhak atas tanah sengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya harus diikutsertakan"*



*dalam perkara ini, baik sebagai penggugat maupun sebagai tergugat.”;*

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa keseluruhan dalil - dalil eksepsi yang **Tergugat -1 (ROOSNY RAZAK)** kemukakan pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa **Tergugat -1 (ROOSNY RAZAK)** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh **Tergugat -1 (ROOSNY RAZAK)**;
3. Bahwa pada prinsipnya terhadap dalil-dalil Penggugat mengenai berita acara Pembagian Waris tertanggal 10 Juni 1990 telah dibagi tersebut **sesungguhnya dan sebenarnya tidak demikian faktanya**, sehingga pada tanggal 4 April 2022 **Tergugat -1 (ROOSNY RAZAK)** melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Selong dalam perkara Nomor : 39/Pdt. G/2022/PN.Sel, telah di Putus dan telah berkekuatan hukum tetap (*INKRACHT*), dengan amar Putusan yang pada intinya adalah **Bahwa Pengadilan Negeri Selong tidak berwenang mengadili perkara ini, melainkan kewenangan dari Pengadilan Agama sebagaimana ketentuan pasal 49 ayat (1) huruf b dan ayat (3) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentan Peradilan Agama**, dengan demikian terhadap dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya patut untuk dinyatakan **ditolak**;

Berdasarkan atas seluruh uraian tersebut diatas maka **Tergugat -1 (ROOSNY RAZAK)** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

### I. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi dari **Tergugat -1 (ROOSNY RAZAK)**;
2. Menyatakan Hukum Bahwa Pengadilan Negeri Selong tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menyatakan hukum gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima (NO);

### II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;
3. Mohon diberikan putusan seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II

*Halaman 8 dari 34* Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



telah mengajukan jawabannya sebagai berikut :

1. Bahwa memang benar kami antara Penggugat dan Para Tergugat adalah Delapan bersaudara kandung yang terdiri dari tiga laki-laki dan lima perempuan. Yang merupakan anak-anak dari pasangan Suami Istri dari Bapak GUSTI ABDUR RAZAK (Meninggal tahun 1974) dan Ibu HAJJAH RUKIAH (Meninggal tahun 2010);
2. Pada tahun 1990, HAJJAH RUKIAH yaitu ibu dari penggugat dan para tergugat membuat suatu Berita Acara Kesepakatan Tentang Pembagian Hartanya.

Tapi karena alasan :

- a. Semua harta yang tercantum dalam surat pembagian tersebut tidak dapat langsung di bagikan kepada masing-masing penerima bagian hak. Karena dipergunakan dan dimanfaatkan secara sepihak oleh penggugat sebagai jaminan untuk pinjaman kredit di beberapa bank untuk kepentingan penggugat sendiri;
- b. Adanya harta yang bagian dari 5 saudara perempuan, terpaksa harus di jual untuk di pakai menebus beberapa harta yang lainnya di bank. Karena penggugat terkena kredit macet dan terancam akan terlelang;
- c. Karena banyaknya perubahan yang terjadi menyangkut harta dalam keluarga, seperti cara pembagian harta yang berubah, adanya harta keluarga yang bertambah dan perlu di bagi kembali, adanya harta keluarga yang terjual;

Maka karena alasan-alasan tersebut diatas, pada tanggal 11 juni 2000, Hajjah Rukiah dan kami anak-anaknya termasuk penggugat dan para tergugat menyusun kembali perbaikan Surat Berita Acara Pembagian Harta beserta hasil kesepakatan yang menyangkut perubahan-perubahan yang disebabkan oleh beberapa kejadian yang timbul selama kurun waktu sepuluh tahun tersebut ( 1990-2000 );

3. Bahwa seharusnya setelah menyepakati dan menandatangani sebuah perjanjian maka setiap orang yang menyetujui dan menandatangani atau orang yang terlibat didalamnya akan secara langsung **Harus mentaati, tunduk/menghormati dan bertanggung jawab** terhadap semua isi perjanjian yang dibuat. Tidak justru secara sepihak, seperti Penggugat telah **memanfaatkan dan menggunakan semua bagian hak saudara-saudaranya** untuk kepentingannya sendiri. Yang karena perbuatan Penggugat sendiri, menyebabkan **saudara-saudaranya turut menanggung beban kerugian** selama bertahun-tahun dan dibiarkan berlarut-larut tanpa adanya niat baik dari penggugat untuk menyelesaikannya :

Seperti yang saya (T2) alami sendiri :

*Halaman 9 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel*



- a. Bagian hak saya berupa Tanah Sawah **SHM No.188** Alamat Bara Longkak Rakam desa Pancor, Telah **digunakan oleh Penggugat sebagai Jaminan Kredit** di Bank untuk kepentingannya sendiri secara Cuma-Cuma selama 27 tahun (dari 2 November 1982 s/d 10 Juli 2009).
- b. Sebuah **Rumah beralamat Gomong Mataram** Lombok Barat yang menjadi Pengganti/Konpensasi dari sepertiga bagian hak saya terhadap Rumah dan Tanah SHM No.38 beralamat Selong Lombok Timur (sesuai Surat Hasil Kesepakatan tanggal 11 Juni 2000 pada point 4). **Dijual** oleh Penggugat pada tahun 1995 untuk kepentingannya sendiri. Dan sejak tahun 1995 sampai sekarang tahun 2023 (selama 28 tahun) tidak ada niat baik dari Penggugat untuk mengganti atau melunasi hutangnya kepada saya.
4. Para Tergugat 1, T3, T4 yang telah melakukan tindakan Balik Nama ataupun menjual obyek bagian masing-masing karena itu memang bagian hak mereka sesuai Kesepakatan. Sama juga seperti Penggugat yang sudah menjual Tanah Sawah beralamat Orong Pongkor desa Pancor Lombok Timur. Saya dan saudara-saudara yang lainnya tidak pernah merasa keberatan, ya karena itu memang bagian hak dari Penggugat sendiri sesuai Hasil Kesepakatan.
5. Yang saya tahu, penggugat beberapa kali sejak ibu kami Hajjah Rukiah masih hidup, Penggugat meminta kepada kami saudara-saudaranya dan juga ibu kami Hajjah Rukiah semasa beliau masih hidup (ibu meninggal tahun 2010) untuk menyetujui dan menanda tangani **keinginan Penggugat untuk Membalik Nama** dari obyek Tanah dan Rumah **SHM No.38** alamat Selong. Karena rencananya Penggugat mau menjualnya. Tapi **Ibu dan kami selalu menolaknya**, karena banyaknya persoalan-persoalan yang belum diselesaikan oleh Penggugat, seperti :
  - a. **Penggugat belum menyelesaikan kewajibannya** untuk membayar atau mengembalikan hutang Rumah kepada Saya (T2) yang merupakan bagian hak dari saya sesuai hasil kesepakatan. Padahal sudah tertunda selama 28 tahun.
  - b. **Belum sesuai atau Memadainya jumlah Nilai Pelunasan Hutang** yang harus dibayar Penggugat kepada saudara-saudara perempuannya yang bagian haknya **terpaksa terjual karena dipakai untuk membayar hutang/tunggakan Penggugat** di Bank BBD Cabang Cakranegara pada tahun 1999. Jadi sudah tertunda selama 24 tahun (1999 – 2023).(Sebagaimana Penjelasan Jawaban saya pada Point 2 dan 3 termaksud diatas).



6. Justru **Penggugat yang MENINGKARI ISI PERJANJIAN** yang sudah di sepakati dan dibuat bersama, dengan cara mengambil dan menjaminkan semua bagian hak saudara-saudaranya di Bank untuk kepentingan Penggugat sendiri. *(Sebagaimana penjelasan jawaban saya pada point 2 dan 3 termaksud diatas).*
7. Apa alasannya Penggugat menghitung kerugiannya mulai sejak tahun 2020 ?. Padahal **sudah berpuluh-puluh tahun sampai sekarang ( sampai didaftarkan nya gigatan ini ) Penggugat memperoleh manfaat** dari Tempat tersebut (SHM No.38) dengan cara berusaha, berdagang dan menyewakannya dan pernah menjaminkannya di Bank untuk mendapatkan Kredit. **Penggugat telah banyak mendapatkan manfaat** dan kesempatan berkembang dan berusaha **dari semua fasilitas dan aset-aset Keluarga**. Sementara **kami saudara-saudaranya selama berpuluh-puluh tahun telah dirugikan** dan kehilangan kesempatan berkembang dan berusaha **karena bagian hak-hak kami telah dipakai oleh Penggugat** untuk kepentingannya sendiri.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawabannya sebagai berikut :

- Bahwa sesungguhnya kami tergugat tiga tidak pernah ingkar janji, akan tetapi karena sejak tahun 1999 kami menunggu itikad baik penggugat untuk menyelesaikan ganti rugi dari kebun kelapa seluas 35 are (untuk ke-5 saudara perempuannya) yang terletak di Reban Tebu kelurahan sandubaya untuk diselesaikan oleh penggugat;
- Mengenai kerugian materiil dan immateriil yang dikeluhkan oleh penggugat, jika kerugian bisa sampai sebesar ini (Rp 600 jt) lalu bagaimana dengan kerugian materiil dan immateriil kami yang dipinjam oleh penggugat sejak tahun 1999. Sehingga kami sama sekali tidak mendapatkan hasil dari kebun kelapa tersebut;
- Untuk diketahui sampai hari ini penggugat masih menempati dan menyewakan haknya dalam pembagian tersebut, sehingga mohon kebijakan dan kearifan yang mulia majelis hakim untuk menolak gugatan tersebut;

Maka saya tergugat tiga berharap majelis hakim yang mulia dapat memutuskan yang seadil-adilnya dengan mendepankan keutuhan persaudaraan kami dan memberikan pencerahan kepada kami semua (ahli waris) tentang sebagai mana tanggung jawab, hak dan kewajiban kami ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV



telah mengajukan jawabannya sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa berita acara pembagian waris tanggal 10 Juni 1990 tidak berjalan seperti yang tertuang di dalamnya;

2. Menolak permintaan balik nama Obyek Sengketa yang dimaksud;

Menimbang bahwa atas jawaban tersebut selanjutnya Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 26 Januari 2023 dan atas Replik Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan Duplik masing masing pada tanggal 02 Februari 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Surat berita acara pembagian warisan tanggal 10 Juni 1990, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No 38 atas nama pemegang hak Rifainy Razak, Rukiah Razak, Roosny Razak, Arseny Razak, Rilafiny Razak, Ariyani Razak, Armainy Razak, Ardiany Razak, Adrian Syahrani Razak, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama Dra. Arseny Razak tanggal 28 Oktober 2022, Dra Ariyani Razak tanggal 28 Oktober 2022, Ardiani Razak tanggal 28 Oktober 2022 diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat keterangan Jual Beli antara Hj Rukiah dengan Amaq Maryam tanggal 15 Januari 1999, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Kwitansi tanggal 19 Februari 2010 yang ditandatangani oleh Armaeny Razak, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Kwitansi tanggal 15 Januari 2010 yang ditandatangani oleh Roosny Razak, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Kwitansi tanggal 19 Februari 2010 yang ditandatangani oleh Ardiani Razak, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Kwitansi tanggal 26 Desember 2017 yang ditandatangani oleh Arseny Razak, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Kwitansi tanggal 18 Februari 2010 yang ditandatangani oleh Ariyani Razak, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat Jual Beli Tanah antara Roosny Razak dan Dra Hj. Arseni Razak tanggal 15 Mei 2015, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No 2365 atas nama Dra. Ariyani Razak diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Akte perseroan Komanditer C.V Garuda , diberi tanda P-12;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya serta telah didaftarkan dalam register yang diperuntukan untuk itu



di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong sebagai surat bukti maka menurut Majelis surat-surat bukti tersebut secara hukum dapat diterima sebagai alat bukti surat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksinya yang masing-masing telah memberikan keterangan :

1. Saksi **Dra. Ariyani Razak**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa masalah yang diperkarakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah sertifikat hak milik tanah atas nama 9 (Sembilan) orang yaitu Hj. Rukiah, Rifainy Razak(Penggugat), Roosny Razak(Tergugat 1), Arseny Razak, Rilfaini Razak(Tergugat 2), Ariani Razak, Armaeny Razak(Tergugat 3), Ardiani Razak dan Adrian Syahrani Razak(Tergugat 4);
- Bahwa saksi adalah pihak yang tercantum dalam sertifikat hak milik yang sekarang menjadi obyek sengketa saat ini;
- Bahwa luas tanah yang ada pada sertifikat hak milik atas nama Sembilan orang tersebut adalah seluas kurang lebih 9,5 (Sembilan koma lima) are;
- Bahwa tanah tersebut terletak di jalan Pahlawan Kelurahan Sandubaya, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur;
- Bahwa saksi mengetahui batas batas tanah yang ada pada sertifikat tersebut yaitu Batas sebelah utara Jalan raya, batas sebelah selatan rumah Bapak Supardiono, batas sebelah timur rumah dinas Kodim, batas sebelah barat Haji Sahirul;
- Bahwa diatas tanah yang menjadi obyek sengketa berdiri 2 (dua) unit rumah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama siapa yang tercantum sebelum nama kami Sembilan orang dalam sertifikat tersebut, sepengetahuan saksi tanah yang ada di dalam sertifikat tersebut milik dari Hj. Rukiah (ibu kandung) kami;
- Bahwa nama ayah kandung saksi tidak ikut di dalam sertifikat tersebut, karena tanah yang ada dalam sertifikat tersebut merupakan milik nenek kandung kami (ibu dari ibu kandung kami);
- Bahwa tujuan dari nama Sembilan orang berada di dalam sertifikat karena tanah tersebut belum dibagi waris dan ini merupakan sertifikat yang pertama kali;
- Bahwa nama Ayah kandung saksi adalah Gusti Abdul Razak;
- Bahwa ada harta yang diperoleh bersama selama ibu kandung dan bapak kandung saksi, ada harta bersama yang diperoleh ketika hidup



bersama yaitu tanah di jalan pahlawan seluas 9,5 (Sembilan koma lima) are, tanah di jalan ahmad yani seluas 13 (tiga belas) are, tanah di Baralongkak seluas 73 (tujuh puluh tiga) are, tanah di Rakam seluas 53 (lima puluh) tiga are, tanah di gunung kembar seluas 53 (lima puluh tiga) are, dan di jalan ahmad yani seluas 5 (lima) are;

- Bahwa ayah saksi telah meninggal dunia ketika sertifikat dibuat atas nama Sembilan orang tersebut;
- Bahwa telah dilakukan pembagian waris untuk saksi, Penggugat dan Para Tergugat dan semua telah menerima bagiannya masing masing;
- Bahwa ada tanah selain dari tanah obyek sengketa yang tertulis atas nama Sembilan orang dan tanah tersebut telah dibagi;
- Bahwa yang menjadi masalah saat ini adalah karena ada dari saudara kami yang tidak setuju apabila saudara kami yang paling tua yaitu Penggugat memperoleh bagian sendiri tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa dasar dari Penggugat memperoleh sendiri bagian tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa adalah bahwa pada tahun 1990 ibu kandung kami meninggalkan surat yang isinya tentang pembagian tanah kepada masing masing anaknya;
- Bahwa semua saudara saudara kandung saksi hadir ketika dilakukan pembagian waris tersebut;
- Bahwa tidak ada tanggapan maupun keberatan dari saudara saudara kandung saksi pada saat itu dan semua menerimanya;
- Bahwa ibu kandung saksi (Hj Rukiah) meninggal dunia pada tahun 1994;
- Bahwa semua saudara saksi yaitu anak anak Hj Rukiah menikmati bagiannya masing masing;
- Bahwa penggugat tidak ada menikmati bagian dari milik Para Tergugat;
- Bahwa permasalahan yang timbul sekarang adalah ketika Penggugat yang merupakan saudara tertua kami ingin mengubah nama yang ada pada sertifikat yang sebelumnya atas nama sembilan orang menjadi nama Penggugat sendiri. Kemudian ada saudara saudara kami yaitu Para Tergugat tidak menyetujuinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan Para Tergugat tidak setuju, ketika Penggugat ingin mengubah nama yang ada pada sertifikat yang awalnya atas nama Sembilan orang menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi telah mendapat bagian yaitu berupa tanah yang terletak di jalan Ahmad Yani seluas 13 (tiga belas) are secara keseluruhan;
- Bahwa bagian masing masing yang diterima oleh kami adalah :



- Rifaini Razak(Penggugat) berupa tanah yang sekarang menjadi sengketa dan tanah yang terletak di Rakam seluas 53 (lima puluh tiga) are;
- Roosny Razak(Tergugat 1) memperoleh bagian berupa tanah di jalan Ahmad Yani (sama dengan bagian saksi yaitu tanah yang terletak di jalan Ahmad Yani dibagi kepada masing masing anak perempuan) dengan jumlah masing masing seluas 3 (tiga) are dan tanah kebun yang berada di Reban Tebu seluas  $\pm$  7(tujuh) are;
- Rilfani Razak(Tergugat 2) memperoleh bagian berupa tanah sawah yang berada di Bara Longkak seluas 73 (tujuh puluh tiga) are;
- Armaeni Razak(Tergugat 3) memperoleh bagian berupa tanah di Jalan Ahmad Yani (sama dengan bagian saksi yaitu tanah yang terletak di jalan Ahmad Yani bagian untuk anak anak perempuan ) dengan jumlah masing masing seluas 3 (tiga) are dan tanah kebun yang berada di Reban Tebu seluas  $\pm$  7(tujuh) are;
- Adrian Syahrani Razak(Tergugat 4) memperoleh bagian berupa tanah di bunga sari seluas 53 (lima puluh tiga) are dan tanah pekarangan rumah di Jalan Ahmad Yani;
- Bahwa pembagian yang diterima sudah sesuai dengan pembagian yang dibagi oleh ibu Kandung kami;
- Bahwa saksi tidak keberatan dengan pembagian yang telah dilakukan oleh ibu kandung saksi;
- Bahwa alasan keberatan dari Para Tergugat adalah karena Para Tergugat merasa bagian milik mereka kurang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah bagian yang diterima oleh Para Tergugat kurang, namun bagian yang saksi terima sudah sesuai dengan apa yang dituliskan oleh ibu kandung kami;
- Bahwa pembuatan surat pembagian waris tersebut di lakukan di rumah ibu kandung kami pada tanggal 10 Juni 1990 yang di hadiri oleh kami 8 (delapan) saudara kandung, pada saat itu tidak ada Pemerintah Desa atau RT yang hadir;
- Bahwa Surat pembagian waris tersebut tidak pernah kami daftarkan di Desa ataupun Kecamatan sampai sekarang ini;
- Bahwa pada saat itu tidak ada yang keberatan pada saat pembuatan surat pembagian waris tersebut;
- Bahwa semua saudara kandung saksi menempati dan menguasai bagian mereka masing masing;
- Bahwa yang menempati tanah yang sekarang menjadi sengketa adalah Rifainy Razak (Penggugat);

Halaman 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



- Bahwa upaya Perdamaian sering kali dilakukan diantara kami namun tidak pernah ada titik temu, semua dengan ego masing masing;
- Bahwa para Tergugat telah mendapat bagian masing masing bagiannya berdasarkan surat pembagian tahun 1990, semua hadir pada saat pembagian waris tersebut dan tidak ada yang keberatan terhadap surat pembagian waris tersebut;
- Bahwa ada SHM atas nama sembilan orang yang telah dilakukan balik nama selain dari SHM nomor 38 yang menjadi masalah saat ini;
- Bahwa Penggugat ikut menandatangani perubahan SHM atas nama sembilan orang selain dari tanah yang menjadi masalah saat ini;
- Bahwa saksi tidak keberatan atas keinginan Penggugat mengubah nama dan kepemilikan di sertifikat atas nama sembilan orang menjadi atas nama Penggugat sendiri. Yang keberatan hanyalah Para Tergugat sedangkan saudara saudara yang lain tidak keberatan. Dan saksi ada menandatangani surat persetujuan Penggugat yang ingin mengubah sertifikat atas nama Sembilan orang menjadi nama Penggugat sendiri;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat ini (bukti surat P-1 dan P-3). Dan didalam bukti surat P-3 saksi bertanda tangan yang isinya saksi menyetujui Penggugat mengubah nama dan kepemilikan dalam sertifikat nomor 38;
- Bahwa ibu kandung kami(Hj Rukiah) meminta izin kepada kami untuk menjual tanah yang terletak di Lendang Bedurik;
- Bahwa saksi menerima uang sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) yang diberikan oleh Penggugat. Alasan Penggugat memberikan uang sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) adalah sebagai pengganti kompensasi atas penjualan tanah kebun di Tebu;
- Bahwa saksi menikmati kompensasi hasil penjual tanah tersebut, dan kelima saudara perempuan menerima uang sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dan saksi mengetahui dari kwitansi;
- Bahwa yang membuat kwitansi penerimaan uang tersebut adalah Rifany Razak (Penggugat);
- Bahwa ibu kandung saksi(Hj. Rukiah) meninggal dunia pada tahun 1994, saksi tidak mengetahui mengenai surat tahun 2008;
- Bahwa Roosny Razak(Tergugat 1) tidak menempati atau menguasai tanah yang berada di Reban tebu karena tanah yang terletak di Reban Tebu telah dijual oleh ibu kandung kami ( Hj Rukiah);
- Bahwa saksi pernah berperkara dan menjadi pihak Tergugat dalam perkara di Pengadilan Negeri Selong dan yang menjadi Penggugat pada



waktu itu adalah saudara kandung saksi yaitu Roosny Razak(Tergugat 1);

- Bahwa yang dipermasalahkan pada gugatan sebelumnya adalah mengenai surat pembagian waris yang ditinggalkan oleh ibu kandung kami;
- Bahwa yang mengetik surat pembagian waris tahun 1990 adalah adalah Rilfani Razak (Tergugat 2), semua hadir pada saat pembagian waris;
- Bahwa Roosny Razak (Tergugat 1) hadir pada saat pembagian waris tersebut;
- Bahwa alasan ibu kandung saksi (Hj Rukiah) menjual tanah kebun yang berada di Reban Tebu adalah untuk membantu anaknya yang sedang mengalami masalah yaitu anaknya yang bernama Rifainy Razak(Penggugat) dan Adrian Syahrani Razak(Tergugat 4). Hasil penjualan tanah kebun di Reban Tebu sebesar Rp35.000.000,00(Tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlah yang diterima oleh Rifainy Razak (Penggugat) dan Adrian Syahrani Razak(Tergugat 4);
- Bahwa yang menjadi alasan sehingga yang dibantu hanya 2 (dua) orang anak sedangkan anak yang lain tidak dibantu, karena pada waktu itu Adrian Syahrani Razak(Tergugat 4) tidak membayar cicilan rumah saksi karena Adrian Syahrani Razak (Tergugat 4) menempatinya dan saksi telah menitipkannya padanya namun tidak dibayarkan. Ini semua ada keterkaitan;
- Bahwa saksi tidak ingat tahun penjualan tanah kebun di Reban Tebu;
- Bahwa sebab yang menikmati hasil penjualan tanah kebun di Reban Tebu adalah dua anak laki laki, sepengetahuan saksi karena Rifainy Razak (Penggugat) telah mengganti kompensasi hasil penjual tanah kebun di Reban Tebu kepada saudara perempuannya;
- Bahwa kelima saudara perempuan tidak menikmati, karena setelah di bagi tanah tersebut dijual oleh ibu kandung kami;
- Bahwa Penggugat memberikan uang sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) sebagai kompensasi yaitu sepuluh tahun setelah dilakukan penjualan;
- Bahwa di surat pembagian waris pada point 2, 3, 4, 5, 7 dan 8 yaitu lima saudara perempuan mendapatkan bagian yang sama yaitu tanah yang terletak di Ahmad Yani seluas 13 (tiga belas) are yang dibagi untuk 5(lima) saudara perempuan dan tanah kebun di Reban Tebu seluas 35 (tiga puluh lima) are dibagi untuk 5(lima) saudara perempuan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di dalam denah surat pembagian waris terbagi menjadi 6 (enam) bagian, namun sekarang terbagi menjadi 5 (lima) bagian karena bagian dari Adrian Syahrani Razak (Tergugat 4) telah di kompensasi dengan halaman rumah yang terletak di jalan Ahmad Yani;
- Bahwa perubahan tersebut tidak tercantum di dalam surat pembagian waris;
- Bahwa saksi pernah melihat surat ini (menunjuk bukti surat T.2-5). Di dalam bukti surat T.2-5 saksi dan Rilfaini Razak membagi tugas, Rilfaini Razak menulis hasil kesepakatan dan saksi menulis denah pembagian;

2. Saksi **Ardiani Razak**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa masalah yang diperkarakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang terletak dahulu di Jalan Pahlawan no 13 sekarang di Jalan TGKH Abdul Majid seluas 9 (Sembilan) are;
- Bahwa saksi mengetahui batas batas tanah yang ada pada sertifikat tersebut yaitu Batas sebelah utara rumah Bapak Supardiono, batas sebelah selatan rumah Ibu Markam, batas sebelah timur perumahan/mess Kodim, batas sebelah barat Haji Sahirul;
- Bahwa yang menempati rumah yang sekarang menjadi masalah adalah Penggugat;
- Bahwa Penggugat memperoleh rumah yang ditempati sekarang berdasarkan surat perjanjian pembagian waris yang dibuat oleh ibu kandung saksi yaitu Hj Rukiah pada tahun 1990. Surat pembagian tersebut di buat di rumah Ibu Kandung kami yang sekarang menjadi obyek sengketa, semua anak anaknya hadir pada saat pembagian waris tersebut;
- Bahwa Tanah yang ditempati oleh Penggugat sekarang merupakan bagian milik kakak tertua kami yaitu Penggugat;
- Bahwa pada saat pembagian waris tersebut tidak ada yang hadir selain kami anak anaknya;
- Bahwa semua saudara saudara saksi telah menikmati hasil dari pembagian waris tersebut masing masing bagiannya;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang menjadi masalah sekarang belum bersertifikat;
- Bahwa Tidak ada nama saksi di dalam sertifikat tanah yang dibagi dalam pembagian waris;

Halaman 18 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat ini (bukti P-2), saksi baru mengingatnya sekarang bahwa ada nama saksi tercantum di dalam sertifikat yang sekarang menjadi masalah;
- Bahwa saksi hadir beserta saudara saudara yang lainnya pada saat pembagian dan pembuatan surat pembagian waris tahun 1990, tidak ada yang keberatan pada saat pembuatan surat pembagian waris tersebut;
- Bahwa Roosny Razak(Tergugat1) telah mendapat bagian yaitu berupa tanah Gedung di Jalan Ahmad Yani dan Roosny Razak (Tergugat 1) telah menjual bagian miliknya kepada saudara kandung kami;
- Bahwa saksi pernah menerima uang sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) yang diberikan oleh Penggugat sebagai pengganti /kompensasi penjualan tanah kebun;
- Bahwa saudara saksi yang lainnya juga menerima kompensasi uang sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah). Dan ketika saksi menerima uang tersebut saksi menandatangani kwitansi. Namun saksi tidak melihat secara langsung saudara yang lainnya menerima uang;
- Bahwa saksi pernah membuat surat pernyataan yang isinya menerima pembagian waris;
- Bahwa saksi melihat bukti ini dan ini merupakan tanda tangan saksi (menunjukkan bukti surat P-3 dan P-7);
- Bahwa ibu kandung saksi meminta persetujuan kepada saksi sebelum menjual tanah kebun seluas 35 (tiga puluh lima) are namun untuk saudara saudara perempuan yang lain saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi pernah menerima uang kompensasi sejumlah Rp6.000.000,00(enam juta rupiah), sebagai hasil penjualan tanah kebun bagian kami berlima anak anak perempuan;
- Bahwa yang menjual tanah kebun bagian kelima anak perempuan adalah ibu kandung saksi;
- Bahwa penjualan tanah kebun dilakukan setelah bagi waris, namun saksi tidak ingat mengenai tahunnya;
- Bahwa ibu kandung saksi meninggal pada tahun 2004;
- Bahwa saksi pernah berperkara sebelumnya di Pengadilan Negeri Selong tentang masalah surat pembagian waris yang ditinggalkan oleh ibu kandung saksi. Saksi sebagai pihak Tergugat 4 pada saat itu. Dan yang menjadi Penggugat adalah Roosny Razak dan semua saudara yang lain menjadi pihak Tergugat;
- Bahwa yang menjadi obyek sengketa pada perkara sebelumnya adalah yang terletak di jalan Garuda, tanah kebun, dan surat pembagian waris;

Halaman 19 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak melihat langsung saudara saudara yang lain menerima sejumlah uang karena uang tersebut diantar langsung kerumah saksi;
- Bahwa alasan dari tanah kebun dijual adalah untuk menyelamatkan rumah orang tua kami yang ditempati oleh ibu kami yang sekarang dikuasai atau ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa sebab yang memeberikan kompensasi atas penjualan tanah adalah Penggugat sedangkan yang menjual tanah kebun tersebut adalah ibu kandung saudara saksi, karena Penggugat yang bertempat tinggal disana, dirumah yang sekarang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa saksi ingat isi dari perjanjian tahun 1990, setelah perjanjian dibuat langsung diterima oleh masing masing bagian;
- Bahwa Tanah kebun sekarang terbagi menjadi 5 (lima) bagian, yang sebelumnya dalam perjanjian terbagi menjadi 6 (enam), alasannya sekarang terbagi menjadi lima adalah karena ada perjanjian lagi saudara yang paling kecil mendapatkan pengganti rumah di jalan ahmad yani;

3. Saksi **Muh. Ihsan**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Amaq Maryam, Amaq Maryam adalah orang tua saksi;
- Bahwa pernah terjadi jual beli antara Amaq Maryam dengan Hajjah Rukiah atas tanah kebun seluas 34,8(tiga puluh empat koma delapan) Are;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Amaq Maryam dengan Hajjah Rukiyah karena pada saat itu saksi ikut mengantar uang bersama orang tua saksi sebagai pembayaran atas penjualan tanah kebun seluas 34,8(tiga puluh empat koma delapan) Are;
- Bahwa yang menerima uang atas pembayaran tanah kebun seluas 34,8(tiga puluh empat koma delapan) Are tersebut adalah Hajjah Rukiah Razak, dan uang diterima di rumah Hajjah Rukiah Razak;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Penggugat menjual tanah kebun seluas 34,8(tiga puluh empat koma delapan) Are ini, karena sepengetahuan saksi yang menjual adalah Hajjah Rukiah Razak;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada yang keberatan pada saat jual beli antara orang tua saksi dengan Hajjah Rukiah;
- Bahwa jual beli tanah kebun terjadi pada tahun 1999, letak tanah tersebut berada di Reban Tebu, Kecamatan Selong dan yang menjadi penjual adalah Hajjah Rukiah, dan saksi tidak ikut menjadi saksi pada jual beli tersebut;

Halaman 20 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



- Bahwa saksi melihat transaksi jual beli tersebut, jual beli tersebut dibuatkan surat jual beli pada tahun 1999;
- Bahwa harga jual beli tanah tersebut adalah Rp34.800.000(tiga puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) dan luas tanah tersebut adalah 34,8 (tiga puluh delapan koma empat are, serta pembayaran tanah dilakukan dengan cara dibayar cash, yang saksi temui pada saat penyerahan uang penjualan tanah kebun tersebut adalah Hajjah Rukiah;
- Bahwa saksi tidak tahu alas hak yang digunakan oleh Hajjah Rukiah Razak menjual tanah kebun dan saksi tidak mengetahui alasan Hajjah Rukiah menjual tanah kebun tersebut;
- Bahwa yang menguasai tanah kebun tersebut sekarang adalah anak anak dari Amaq Maryam;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hasil penjualan tanah kebun akan digunakan untuk apa oleh Hajjah Rukiah;
- Bahwa sebelumnya saksi pernah berperkara di Pengadilan Negeri Selong sebagai pihak Tergugat namun saksi tidak ingat nomor perkara;
- Bahwa yang hadir pada saat penandatanganan jual beli adalah Hajjah Rukiah tanpa dihadiri oleh anak anaknya;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang tinggal di rumah tempat dimana Amaq Maryam dan Hajjah Rukiah transaksi jual beli tanah kebun hanya Hajjah Rukiah yang tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai penerimaan sertifikat penjualan tanah kebun;

4. Saksi **Dra. Arseny Razak**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi masalah antara Penggugat dan Para Tergugat adalah pembagian tanah yang berasal dari bapak kandung saksi yang terletak di dahulunya beralamat di Jalan Pahlawan, Desa Selong, Kecamatan selong Kabupaten Lombok Timur, sekarang saksi tidak ingat jalannya dengan luas  $\pm 8$  (delapan) are;
- Bahwa batas batas tanah obyek sengketa yaitu batas sebelah barat rumah bapak Haji Sahirul, batas sebelah timur mess Kodim, batas sebelah utara rumah Supardiono, batas sebelah selatan jalan raya;
- Bahwa diatas tanah obyek sengketa terdapat 1(satu) bangunan rumah induk dan 1(satu) bangunan tamabahan dan ada toko di bagian depan;
- Bahwa yang menempati rumah diatas tanah obyek sengketa adalah Penggugat yang merupakan kakak tertua kami;

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



- Bahwa Penggugat menggugat rumah yang ditempatinya sendiri, karena Penggugat ingin melakukan balik nama di sertifikat hak milik atas tanah yang ditempati sekarang ini, yang sebelumnya atas nama Sembilan orang berubah menjadi atas nama Penggugat sendiri;
- Bahwa nama nama yang tertera di dalam sertifikat hak milik tanah obyek sengketa yaitu Hj. Rukiah, Rifainy Razak (Penggugat), Roosny Razak (Tergugat 1), Arseny Razak, Rilfani Razak (Tergugat 2), Ariani Razak, Armaeny Razak (Tergugat 3), Ardiani Razak dan Adrian Syahrani Razak(Tergugat 4);
- Bahwa Penggugat ingin mengubah sertifikat hak milik atas nama sembilan orang menjadi atas namanya sendiri karena Penggugat merasa tanah obyek sengketa adalah bagian miliknya sesuai dengan pembagian waris dan saudara saudara yang lain sudah diberikan pengganti di tempat yang lain. Saksi dan saudara saudara perempuan lainnya memperoleh bagian di Jalan Ahmad Yani dan saudara saudara laki laki yang lainnya diberikan tanah dan Penggugat mendapat bagian yang sekarang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa Tanah yang menjadi obyek sengketa ini berasal dari harta ibu kandung saksi sedangkan tanah yang di jalan Ahmad Yani berasal dari harta Ayah kandung kami;
- Bahwa ibu kandung saksi memperoleh tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dari orang tuanya;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai apakah di dalam sertifikat tertulis tanah yang menjadi obyek sengketa merupakan pemberian dari orang tua;
- Bahwa ada pembagian waris tersebut dibuatkan dalam bentuk tertulis dengan di tanda tangani oleh ibu kandung saksi dan saudara kandung yang lainnya. Isi dari perjanjian pembagian waris tersebut adalah pembagian kepada anak anak yaitu berupa :
  - Rifainy Razak memperoleh bagian tanah di garuda
  - Roosny Razak memperoleh bagian tanah Gedung
  - Arseny Razak memperoleh bagian tanah Gedung
  - Rilfainy Razak memperoleh bagian tanah sawah di Rakam
  - Ariyani Razak memperoleh bagian tanah Gedung
  - Armaeny Razak. memperoleh bagian tanah Gedung
  - Ardiani Razak memperoleh bagian tanah Gedung
  - Adrian Syahrani Razak memperoleh bagian tanah Gedung dan tanah kebun;
- Bahwa saksi tidak ingat apakah ada tanah yang lain yang dibagikan kepada Sebagian anak anak Hajjah Rukiah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ayah kandung saksi telah meninggal dunia ketika surat pembagian waris tersebut dibuat;
- Bahwa setelah pembagian waris tersebut, masing masing saudara kandung saksi menerima bagian mereka masing masing;
- Bahwa ada bagian tanah milik Roosny Razak di Ahmad Yani yang dijual kepada saksi, adik saksi yang paling kecil menjual bagiannya sendiri, Rilfani Razak menjual tanah bagian miliknya sendiri dan tanah ibu saksi menjual tanah kebun bagian anak anak perempunya;
- Bahwa tujuan ibu saksi menjual tanah kebun bagian anak anak perempunya adalah untuk membayar hutang perusahaan milik ayah saksi yang diturunkan kepada anak tertua yaitu Rifainy Razak (Penggugat) dan perusahaan ini menjadi milik Rifainy Razak(Penggugat);
- Bahwa hasil penjualan tanah kebun yang telah dijual oleh ibu kandung saksi adalah sebesar Rp33.000.000,00 (Tiga puluh tiga juta rupiah). Kemudian dibayarkan ke Bank untuk membayar hutang perusahaan milik Rifainy Razak;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada sisa dari penjualan tanah kebun tersebut. Sepengetahuan saksi ada uang yang dibagi kepada masing masing anak perempuan namun saksi tidak ingat tahun pembagiannya. Dan uang hasil pembagian tersebut saksi serahkan kepada kakak saksi yaitu Roosny Razak (Tergugat 1);
- Bahwa Penggugat ada menyampaikan kepada kami adik adiknya ketika ingin mengubah nama dalam sertifikat;
- Bahwa ada yang keberatan ketika Penggugat ingin melakukan balik nama menjadi nama penggugat dan yang keberatan yaitu Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4., tetapi saksi tidak tahu alasan Para Tergugat keberatan;
- Bahwa semua ikut menandatangani surat perjanjian tahun 1990, tidak ada yang keberatan pada saat itu;
- Bahwa Ibu kandung kami tidak mendapatkan bagian, bagian bagian tersebut hanya untuk kami anak anaknya;
- Bahwa saksi pernah menerima uang sejumlah Rp6.000.000,00(enam juta rupiah) yang diberikan oleh Penggugat dan saksi menandatangani kwitansi;
- Bahwa saksi pernah melihat dan menandatangani ini (menunjukkan bukti surat P-1, P-4 dan P-8);
- Bahwa yang menyerahkan uang dan meminta saksi menandatangani kwitansi adalah Penggugat;

Halaman 23 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



- Bahwa Penggugat yang menyerahkan uang sedangkan yang menjual tanah adalah Hajjah Rukiah, karena pada waktu itu Hajjah Rukiah telah meninggal dunia pada waktu pemberian uang tersebut. Dan sepengetahuan saksi karena ada sisa uang penjualan tanah dan dibagikan kepada kami berlima saudara perempuan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hal tersebut apakah ada kesepakatan sehingga tanah kebun dijual untuk membayar hutang perusahaan ;
- Bahwa pada waktu itu Hajjah Rukiah tidak menunjukkan sertifikat kepada kami anak anaknya ketika pembagian waris tersebut dan saksi tidak mengetahui keberadaan sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alas hak dari tanah yang berada di jalan Ahmad Yani yang diberikan kepada anak anak perempuannya;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada 2 (dua) orang yang tidak ikut menandatangani surat jual beli tanah kebun yang berada di reban tebu yaitu Roosny Razak dan Adrian Syahrani Razak.
- Bahwa alasan Roosny Razak (Tergugat 1) tidak ikut tanda tangan adalah karena Roosny Razak (Tergugat 1) sedang berada di luar daerah dan saksi tidak ingat alasan Adrian Syahrani Razak(Tergugat 4);
- Bahwa kami anak anak perempuan menikmati hasil dari panen yang dibagikan kepada kami secara merata sebelum tanah kebun tersebut dijual;
- Bahwa saksi tidak ingat mengenai surat pernyataan, isi dan tahun dari surat pernyataan;
- Bahwa benar kita dibesarkan di rumah jalan Garuda, dan sekarang rumah tersebut ditempati oleh Kakak tertua yaitu Rifainy Razak(Penggugat). Dan rumah tersebut sejak dulu diusahakan dengan cara di kontrakkan oleh Rifainy Razak (Penggugat);
- Bahwa diatas tanah obyek sengketa terdapat bangunan milik Adrian Syahrani Razak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai pembongkaran bangunan milik Adrian Syahrani Razak(Tergugat 4) diatas tanah sengketa;
- Bahwa yang menempati rumah yang terletak di Gomong Mataram dahulunya adalah Rifainy Razak(Tergugat 2) dan Ariyani Razak;
- Bahwa Rumah yang terletak di Gomong Mataram sudah dijual oleh Rifainy Razak (Penggugat) dan saksi tidak mengetahui peruntukan penjualan rumah tersebut;
- Bahwa saksi melihat Roosny Razak (Tergugat 1) menerima uang sekitar malam hari, dan untuk waktunya saksi tidak ingat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ayah kandung saksi memiliki perusahaan sebelum beliau meninggal. Dan sepeninggalan Ayah kami perusahaan tersebut diberikan kepada kakak tertua yaitu Rifainy Razak(Penggugat), perusahaan tersebut merupakan perusahaan keluarga dan penjualan tanah kebun digunakan untuk membayar hutang perusahaan;
- Bahwa Rumah yang terletak di gomong mataram tidak termasuk di dalam surat pembagian waris;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Roosny Razak(Tergugat 1) maupun Armaeny Razak (Tergugat) menolak uang yang diberikan Penggugat sebagai pergantian penjualan tanah kebun;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat nomor 2365 yang merupakan pecahan tanah bagian saksi;
- Bahwa ketika pemecahan sertifikat dan balik nama atas nama saksi, baik Penggugat dan Para Tergugat bersedia tanda tangan;
- Bahwa Rifainy Razak mendapat bagian di jalan pahlawam dan orong pongkor seluas 48 are;
- Bahwa yang diberikan kepercayaan untuk mengelola perusahaan adalah kakak tertua yaitu Rifainy Razak dan saksi tidak mengetahui status perusahaan setelah ayah kami meninggal;
- Bahwa luas tanah di dalam sertifikat yang menjadi sengketa sekarang ini kurang lebih 9 (sembilan) are;
- Bahwa tanah obyek sengketa akan dirubah sertifikat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Turunan Putusan Sela Perkara Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Sel tanggal 20 Juli 2022, diberi tanda T.1-1;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah didaftarkan dalam register yang diperuntukan untuk itu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong sebagai surat bukti maka menurut Majelis surat-surat bukti tersebut secara hukum dapat diterima sebagai alat bukti surat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 188 atas nama pemegang hak Rukiah, selanjutnya diberi tanda T.2-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Surat tertanggal 13 Agustus 2008, selanjutnya diberi tanda T.2-2;

Halaman 25 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



3. Fotocopy dari fotocopy Surat Permakluman tertanggal 19 Juli 2008, selanjutnya diberi tanda T.2-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan tanggal 9 Mei 2008, selanjutnya diberi tanda T.2-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Hasil Kesepakatan 11 Juni 2000, selanjutnya diberi tanda T.2-5;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah didaftarkan dalam register yang diperuntukan untuk itu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong sebagai surat bukti maka menurut Majelis surat-surat bukti tersebut secara hukum dapat diterima sebagai alat bukti surat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy dari fotocopy Surat Permakluman tanggal 19 Juli 2008, selanjutnya diberi tanda T.3-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Hasil Kesepakatan tanggal 11 Juni 2000, selanjutnya diberi tanda T.3-2;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah didaftarkan dalam register yang diperuntukan untuk itu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong sebagai surat bukti maka menurut Majelis surat-surat bukti tersebut secara hukum dapat diterima sebagai alat bukti surat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy dari Fotocopy Surat Berita Acara Pembagian Warisan tanggal 10 Juni 1990, diberi tanda T.4-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 38 atas nama pemegang hak Rifainy Razak, Rukiah Razak, Roosny Razak, Arseny Razak, Rilafiny Razak, Ariyani Razak, Armainy Razak, Ardiany Razak, Adrian Syahrani Razak, diberi tanda T.4-2;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah didaftarkan dalam register yang diperuntukan untuk itu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong sebagai surat bukti maka menurut Majelis surat-surat bukti tersebut secara hukum dapat diterima sebagai alat bukti surat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV juga telah mengajukan saksi yang sama, memberikan keterangan:

1. Saksi **H. SUPARGIONO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan

Halaman 26 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



sebagai berikut :

- Bahwa masalah yang diperkarakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah tanah dan bangunan rumah yang terletak di belakang rumah saksi yaitu beralamat di Jalan TGKH Abdul Majid, Kelurahan Selong, Kecamatan Selong, Lombok Timur;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah obyek sengketa, saksi mengetahui batas batas, batas sebelah utara jalan, batas sebelah timur perumahan Dandim, batas sebelah selatan rumah saksi, batas barat rumah Haji Sahirul;
- Bahwa diatas tanah obyek sengketa terdapat 2 (dua) unit bangunan rumah;
- Bahwa yang menempati bangunan diatas tanah obyek sengketa adalah Penggugat, penggugat memperoleh tanah obyek sengketa dari warisan orang tuanya yaitu ibunya yang bernama Hj. Rukiah;
- Bahwa sepengetahuan saksi Hj. Rukiah memperoleh tanah obyek sengketa dari orang tua Hj. Rukiah;
- Bahwa sepengetahuan saksi Hj. Rukiah telah meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai pembagian waris dari Hj. Rukiah;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat tinggal sejak lama di tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pembagian waris terhadap anak anak Hj.Rukiah, dan saksi tidak mengetahui alasan Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat sekarang ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat menempati tanah obyek sengketa sejak kecil Bersama dengan ibunya yaitu Hj. Rukiah dan saudara saudara yaitu para Tergugat. Dan Tanah obyek sengketa merupakan rumah tua mereka;
- Bahwa sepengetahuan saksi selain tanah obyek sengketa Hj. Rukiah memiliki sawah, kebun ditempat lain namun saksi tidak mengetahui letaknya dan saksi tidak mengetahui mengenai pembagian rumah, sawah maupun tanah kebun milik Hj. Rukiah;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar mengenai surat perjanjian yang dibuat oleh Hj. Rukiah;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing masing tanggal 17 April 2023 dan akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Halaman 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

### Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I mengajukan eksepsi tentang ;

- Bahwa setelah **Tergugat-1 (ROOSNY RAZAK)** mencermati dan mempelajari seluruh isi gugatan Penggugat tertanggal 31 Oktober 2022, maka secara umum kami berkesimpulan bahwa surat gugatan Penggugat adalah **SALAH ALAMAT, tidak lengkap dan kabur**, bahwa yang sepatutnya oleh Penggugat sebelum diajukan sebagai satu surat gugatan perlu diteliti terlebih dahulu, tentang **subyek hukum Para Tergugat** maupun tentang **obyek yang dipersengketakan** dan sangat perlu juga diperhatikan **dalil - dalil gugatan Penggugat yang tidak sesuai dengan fakta dilapangan**, oleh karena kami memandang hal-hal diatas tidak dilakukan dengan baik dan benar maka kami mengajukan eksepsi sekaligus jawaban terhadap gugatan Penggugat yaitu sebagai berikut :

### 1. Kompetensi Absolut :

- Bahwa sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor : 39/Pdt. G/2022/PN.Sel, sebelumnya Tergugat -1 (ROOSNY RAZAK) pernah menggugat semua saudara kandungnya di Pengadilan Negeri Selong dengan dalil gugatan mempersoalkan mengenai pembagian warisan beberapa bidang tanah (*termasuk bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 38 tahun 1982, yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat dalam Perkara ini*) dari peninggalan/ warisan kedua orangtua Tergugat 1 (*dalam perkara sebelumnya sebagai Penggugat*) sampai dengan Tergugat 4 juga termasuk 3 orang saudara kandungnya yang bernama Dra. Arseny Razak, Dra. Ariyani Razak dan Ardiany Razak (*dalam perkara sebelumnya sebagai Para Tergugat*);
- Bahwa dalam perkara tersebut telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap (*INKRACHT*) dengan amar putusan menyatakan hukum bahwa pengadilan negeri selong tidak berwenang mengadili perkara ini;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas telah jelas dan terang dalam Perkara a quo, Pengadilan Negeri Selong tidak berwenang

Halaman 28 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



mengadili perkara ini, oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan hukum bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;

2. Gugatan Penggugat KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*) :

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 31 Oktober 2022 dan Perbaikan Gugatan tertanggal 12 Desember 2022, secara formil mengalami “Kurang Pihak Yang Digugat.” dimana bukan hanya Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 4 saja yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 38 tahun 1982 yang dikatakan sebagai Obyek Sengketa oleh Penggugat, melainkan juga 3 (tiga) orang saudara kandungnya yakni Dra. Arseny Razak, Dra. Ariyani Razak dan Ardiany Razak, namun tidak ditarik dan/ atau dilibatkan sebagai para pihak dalam perkara ini, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat mengalami cacat formil, yaitu kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), oleh karenanya gugatan Penggugat dengan tegas haruslah dinyatakan “TIDAK DAPAT DITERIMA (NO)” ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut di atas, sebagaimana ketentuan Pasal 162 RBg, sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim akan menentukan terlebih dahulu apakah alasan eksepsi yang dikemukakan Tergugat I apakah beralasan atau tidak ? ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I seperti tersebut diatas, ternyata dalam eksepsi Tergugat I diantara Eksepsinya tersebut terdapat Eksepsi mengenai tidak berkuasanya (Kewenangan) Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadili perkara ini (*Exceptie van Onbevoegdheid*);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBg), Pengadilan telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 09 Februari 2023, dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Selong berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi selain dan selebihnya dari Tergugat I, Majelis Hakim menilai bahwa apa yang disampaikan pihak Tergugat I dalam uraian Eksepsi tersebut, ternyata sudah menyangkut pokok perkara, sehingga dengan berdasarkan Ketentuan Pasal 162 RBg dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.935



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Sip/1985 tertanggal 30 September 1986 maka Dalil-dalil Eksepsi dari Tergugat I akan dipertimbangkan bersama dengan pertimbangan hukum pada pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Eksepsi Tergugat I haruslah dinyatakan ditolak;

## **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi Para Tergugat meningkari isi perjanjian yang sudah disepakati dan dibuat bersama yang merugikan Penggugat secara Materil dan immaterial;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan lebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa suatu gugatan yang mengandung cacat atau pelanggaran formil, akan mengakibatkan gugatan yang tidak sah dan karenanya gugatan tersebut tidak dapat diterima ( *inadmissible*). Agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan haruslah terang dan jelas atau tegas ( *duidelijk* ) ;

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan perdata yang berbentuk contentiosa, pastinya akan melibatkan dua pihak. Pihak yang satu akan bertindak dan berkedudukan sebagai pihak Penggugat, sedangkan pihak lainnya bertindak dan berkedudukan sebagai pihak Tergugat. Sehingga orang yang berkedudukan sebagai pihak Penggugat maupun pihak Tergugat haruslah orang yang tepat dan jika persyaratan tersebut tidak dipenuhi akan mengakibatkan adanya akibat hukum yaitu gugatan mengandung cacat formil dan cacat formil yang timbul tersebut dapat dikualifikasikan mengandung Error In Persona;

Menimbang, bahwa salah satu bentuk dari Error In Persona ini adalah cacat plurium litis consortium atau gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa cacat plurium litis consortium atau gugatan kurang pihak terjadi apabila orang yang bertindak sebagai pihak Penggugat atau orang yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap. Dalam arti masih ada orang lain yang harus ikut dijadikan sebagai pihak Penggugat atau pihak Tergugat, barulah sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut ;

Halaman 30 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 121/Pdt.G/2022/PN.Sel



Menimbang, bahwa di Persidangan telah di ajukan bukti Surat yang di beri tanda P-2 berupa Foto copy Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Nomor : 38 atas nama Rifainy Razak, Rokiyah Razak, Roosny Razak, Arseny Razak, Rilfani Razak, Ariani Razak, Armaeny Razak, Ardiani Razak dan Adrian Syahrani Razak yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur, tertanggal 07 Februrai 1985 dengan luas tanah 959 m<sup>2</sup> (sembilan ratus lima puluh sembilan meter persegi), tanah tersebut terletak di Desa/kelurahan Selong, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur, hal mana bersesuaian dengan keterangan saksi yang diajukan Penggugat yakni saksi **Dra. Arseny Razak** menerangkan bahwa terletak dahulunya beralamat di Jalan Pahlawan, Desa Selong, Kecamatan selong Kabupaten Lombok Timur, sekarang saksi tidak ingat jalannya dengan luas + 8 (delapan) are, dengan nama nama yang tertera di dalam sertifikat hak milik tanah obyek sengketa yaitu Hj. Rukiah, Rifainy Razak (Penggugat), Roosny Razak (Tergugat 1), Arseny Razak, Rilfani Razak (Tergugat 2), Ariani Razak, Armaeny Razak (Tergugat 3), Ardiani Razak dan Adrian Syahrani Razak(Tergugat 4);

Menimbang, bahwa demikian pula keterangan saksi **Adriani Razak** menerangkan bahwa yang menempati rumah yang sekarang menjadi masalah adalah Penggugat, saksi pernah melihat sertifikat (bukti P-2) dan ada nama saksi tercantum di dalam sertifikat yang sekarang menjadi masalah;

Menimbang, bahwa bertalian pula dengan keterangan saksi **Dra. Ariyani Razak** pada pokoknya bahwa masalah yang diperkarakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah sertifikat hak milik tanah atas nama 9 (Sembilan) orang yaitu Hj. Rukiah, Rifainy Razak(Penggugat), Roosny Razak(Tergugat 1), Arseny Razak, Rilfaini Razak(Tergugat 2), Ariani Razak, Armaeny Razak(Tergugat 3), Ardiani Razak dan Adrian Syahrani Razak(Tergugat 4), tanah tersebut terletak di jalan Pahlawan Kelurahan Sandubaya, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur, luas tanah yang ada pada sertifikat hak milik atas nama Sembilan orang tersebut adalah seluas kurang lebih 9,5 (Sembilan koma lima) are, dan saksi adalah pihak yang tercantum dalam sertifikat hak milik yang sekarang menjadi obyek sengketa saat ini. Keterangan saksi-saksi tersebut diatas didukung dengan adanya bukti surat bertanda P-2 ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti gugatan Penggugat adalah tentang perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat yang tidak mau melaksakana isi perjanjian dengan cara tidak mau memberikan persetujuan balik nama SHM No : 38 tahun 1982 dengan gambar situasi Tanggal 14 Desember 1982, nomor : 1773/1982 menjadi untuk atas nama Penggugat



adalah merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), sehingga dengan demikian dalam hal ini kedudukan hukum pihak-pihak yang tercantum atas nama dalam sertifikat obyek sengketa (vide P-2) serta pihak dalam perjanjian sebagaimana dalil gugatan Penggugat adalah sangat penting bagi Majelis Hakim guna mengadili perkara a quo secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan sebagaimana terurai di atas, meskipun Penggugat dalam gugatannya didalilkan pada pokoknya bahwa yang menjadi sengketa adalah Surat Perjanjian tertanggal 10 Juni 1990 atas dasar kepemilikan Pemegang Hak sebagaimana tercantum dalam SHM No.38 tahun 1982 dengan gambar situasi tanggal 14 Desember 1982 nomor : 1773/1982, menjadi untuk atas nama Penggugat adalah merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), hal ini perlu pembuktian lebih lanjut, akan tetapi dengan tidak ditariknya pihak-pihak baik atas nama dalam sertifikat obyek sengketa ataupun pihak-pihak dalam perjanjian sebagaimana dimaksudkan dalil gugatan penggugat (vide P-1) yaitu Dra. Arseny Razak, Dra. Ariyani Razak dan Ardiany Razak dalam perkara a quo sebagai Pihak dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu cacat plurium litis consortium atau gugatan kurang pihak, ( Vide : Putusan MARI nomor 437 K/Sip/1975 tanggal 9 Desember 1975 dan Putusan MARI nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977), hal ini bersesuaian pula dengan kaidah hukum, "*Bahwa karena yang berhak atas tanah sengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya harus diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai penggugat maupun sebagai tergugat.*" (vide : Putusan MARI No. 503.K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977);

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat Formil karena gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan ***kabur ( Obscuur libel )***, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ***Tidak Dapat Diterima ( niet ontvankelijke verklaard )***;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan ***Tidak Dapat Diterima ( niet ontvankelijke verklaard )***, maka materi pokok gugatan dari Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ***Tidak Dapat Diterima ( niet ontvankelijke verklaard )***, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat pasal-pasal dalam RBg serta peraturan perundang - undangan yang bersangkutan ;



**MENGADILI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ***Tidak Dapat Diterima ( niet ontvankelijke verklaard )***;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.057.000,00 (satu juta lima puluh tujuh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong, pada hari **Selasa**, tanggal **02 Mei 2023** oleh kami, **Ida Bagus Oka Saputra M., S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **H. M. Nur Salam, S.H.** dan **Nasution, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **09 Mei 2023** diucapkan dalam persidangan **terbuka untuk umum**, oleh Hakim Ketua dan para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Mega Rani Tiara S., S.H.,M.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d

t.t.d

**H. M. Nur Salam, S.H.**

**Ida Bagus Oka Saputra M., S.H., M.Hum.**

t.t.d

**N a s u t i o n , S.H.**

Panitera Pengganti,

t.t.d

**Mega Rani Tiara S., S.H.,M.H.,**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran.	Rp30.000,00
2. Biaya ATK	Rp75.000,00
3. Biaya panggilan.	Rp832.000,00
4. Biaya PS	Rp.-
5. Biaya PNPB panggilan	Rp50.000,00
6. Biaya Penyempahan Saksi	Rp50.000,00
7. Biaya materai.	Rp10.000,00
8. <u>Biaya redaksi.</u>	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah.	Rp1.057.000,00

(satu juga lima puluh tujuh ribu rupiah)