



P E N E T A P A N
Nomor 3 / Pdt.P-Kons / 2022 / PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan memutus perkara permohonan pada tingkat pertama yang diajukan oleh :

HENDRA WIRAKSA, Tempat/Tanggal Lahir, Tanjung, 17 April 1975, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Dusun Lading-lading, Desa Tanjung, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Hadi Muchlis, S.H., M.H. Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada kantor Hadi Muchlis & Co beralamat di Jl. Koperasi No.65 Ampenan Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 10/hmc/pdt/XI/2022 tanggal 14 November 2022, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram, dibawah register No.1030/SK.PDT/2022/PN.MTR, tanggal 18 November 2022, selanjutnya disebut sebagai Pemohon ;

Terhadap

Ir.MADE SURYANATA SARI, Tempat/Tanggal Lahir, Amplapura, 2 April 1957, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Dusun Teluk, Desa Sukadana, Kecamatan Bayan, Kabupaten Lombok Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Made Mertayasa, S.H., Penasehat Hukum/Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Nusantara, beralamat di Jl. Damai 3 Blok H No.94, BHP, Karang Bongkot, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat , berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 12/I/2023/LBH tanggal 12 Januari 2023, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram, dibawah register No.63/SK.PDT/2023/PN.MTR, tanggal 18 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai Termohon;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor 3 /Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr tanggal 28 November 2022;
2. Berita Acara Pemberitahuan Kesiediaan Untuk Membayar Nomor 3 /Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr tanggal 29 November 2022;
3. Surat-surat lain dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 3/Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pemohon dalam permohonannya telah memohon agar dilakukan penawaran uang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Termohon yang merupakan pengembalian atas pembayaran uang muka oleh Termohon selaku pembeli kepada Pemohon selaku penjual, terhadap kesepakatan jual beli pada tanggal 18 Januari 2018 antara Pemohon selaku penjual dengan Termohon selaku pembeli dengan harga jual Rp953.500.000,00 (sembila ratus lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) terhadap sebidang tanah seluas 19.070 m² sesuai dengan sertifikat Hak Milik No.194/Sukadana yang terletak di Desa Sukadana, Kecamatan Bayan, Kabupaten Lombok Utara ;

Menimbang, bahwa atas permohonan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Mataram telah memerintahkan Jurusita/Jurusita Pengganti melakukan penawaran pembayaran uang ganti kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Pemberitahuan Kesiadaan Untuk Membayar Nomor3 /Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr tanggal 29 November 2022, Jurusita Pengadilan Negeri Mataram tidak bertemu dengan Pemohon ;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah didengarkan keterangan Pemohon dan Termohon yang pada pokoknya Pemohon tetap berkehendak untuk menitipkan uang ganti kerugian ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan permohonannya tersebut, Pemohon telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Foto Copy KTP An. Hendra Wiraksa, diberi tanda P-1;
2. Foto Copy KTP An. Ir. I Made Suryanata Sari, diberi tanda P-2;
3. Foto Copy Tanda Terima dan Surat Somasi tanggal 15 Januari 2022, diberi tanda P-3;
4. Foto Copy Tanda Terima dan Surat Somasi II tanggal 27 Februari 2022, diberi tanda P-4;
5. Foto Copy Kwitansi DP pembayaran tanah tertanggal 18 Januari 2018, diberi tanda P-5;
6. Foto Copy Kuitansi DP II pembayaran tanah tertanggal 26 Februari 2018, diberi tanda P-6;
7. Foto Copy Perjanjian Ikatan Jual, diberi tanda P-7;
8. Foto copy Surat yang ditujukan kepada Notaris Baiq Lily Chaerani, S.H yang dibuat oleh Hendra Wiraksa di tanjung tanggal 30 September 2022, tanda terima tertanggal 18 Januari 2018, dan tanda pengembalian dokumen, diberi tanda P-8;
9. a Foto copy Surat untuk mendapatkan Ijin Mengalihkan Hak yang dibuat di tanjung tanggal 20 Januari 2018 oleh Pemohon Hendra Wiraksa ditetapkan di Gangga tanggal 29-1-2018 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara,

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor3/Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr

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

- b. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 194 atas nama Pemegang Hak REMAWATI,
- c. Foto copy Salinan Akta Kuasa Untuk Menjual No.19 tanggal 11 Juni 2011 yang dibuat Notaris di Tanjung Kabupaten Lombok Utara Baiq Lily Chaerani, S.H, diberi tanda P-9 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan permohonannya tersebut pemohon mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. **SUKAMTO**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi tahu Pemohon dan Termohon telah melukan perjanjian jual beli tanah;
 - Bahwa letak tanah yang dijual Pemohon kepada Termohon terletak di Desa Sukadane di satu wilayah Desa tidak di dua Desa;
 - Bahwa tanah yang dijual adalah yang disebelah Selatan dengan luas \pm 1,9 Ha tidak ada jalan dan tidak ada sumur bor;
 - Bahwa tanah yang ada jalan dan sumur bor adalah yang disebelah Utara yang tidak dijual yang luasnya \pm 1,7 Ha;
 - Bahwa harga tanah yang diperjual belikan tersebut seharga Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per are dengan luas \pm 1,9 Ha sehingga total pembayaran tanah tersebut seharga Rp.953.500.000,- (Sembilan ratus lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);
 - Bahwa saksi tahu jual beli tanah tersebut di Notaris Tanjung;
 - Bahwa informasi dari pemiliknya ada dibuat perjanjian notaris antara Pemohon dengan Termohon;
 - Bahwa menurut cerita dari Pemohon, Pemohon sudah menandatangani perjanjian Notaris terkait jual beli akan tetapi Termohon belum menandatangani perjanjian tersebut;
 - Bahwa DP yang telah diterima Pemohon tahap pertama sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tanggal 18 Januari tahun 2018 dan tahap kedua Rp: 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 26 Februari tahun 2018;
 - Bahwa sisa pembayaran sebesar Rp. 703.500.000,- (tujuh ratus tiga juta lima ratus ribu rupiah) sampai dengan sekarang belum dibayarkan oleh Termohon kepada Pemohon;
 - Bahwa saksi pernah diajak oleh Pemohon untuk menagih sisa pembayarannya akan tetapi sampai sekarang belum dibayarkan dengan berbagai alasan yang tidak jelas salah satunya masih acara keluarga;
 - Bahwa tanah yang dijual Pemohon tersebut tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun;

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor3/Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi 1 kali pernah diajak ke notaris oleh Pemohon pada saat DP pertama;
 - Bahwa saksi tidak tahu terkait dengan somasi;
 - Bahwa saksi tahu kenal dengan Termohon dimana Termohon pernah kerumah saksi untuk membicarakan masalah jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa tanah yang dijual Pemohon adalah 1 bidang saja;
 - Bahwa saksi sebagai penghubung/ makelar tanah dari Penjual;
 - Bahwa saksi menawarkan tanah Pemohon kepada R Putru dan R Putru menawarkan kepada Termohon;
 - Bahwa Termohon pernah ke lokasi melihat tanah tersebut bersama dengan R Putru, saksi dan Pemohon;
 - Bahwa pada saat itu saksi menjelaskan lokasi dan luasnya kepada Termohon;
 - Bahwa saksi dan Pak Raden Putru ikut ke Kantor Notaris saat itu akan tetapi tidak ikut masuk ke dalam Kantor;
 - Bahwa saksi tidak menengar apa yang dibicarakan di Notaris saat itu;
2. **TOB TONI BRODI**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
- Bahwa saksi adalah Penggarap tanah Pemohon ;
 - Bahwa saksi menggarap 2 lokasi tanah Pemohon yang sebelah Selatan dan Sebelah Utara ;
 - Bahwa lokasi yang dijual oleh Pemohon kepada Termohon adalah lokasi tanah yang disebelah Selatan dengan luas $\pm 1,9$ Ha tidak ada jalan dan tidak ada sumur bor;
 - Bahwa terhadap tanah yang dijual tersebut tidak ada gangguan dari pihak manapun;
 - Bahwa letak tanah yang dijual Pemohon kepada Termohon terletak di Desa Sukadane di satu wilayah Desa tidak di dua Desa;
 - Bahwa Pemohon menjual tanahnya tersebut kepada Termohon tahun 2018;
 - Bahwa saksi ikut mengukur tanah saat BPN datang mengukur;
 - Bahwa pernah mendengar telah dilakukan perikatan jual beli di Notaris terhadap tanah yang dijual tersebut;
 - Bahwa harga tanah yang diperjual belikan tersebut seharga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per are dengan luas $\pm 1,9$ Ha sehingga total pembayaran tanah tersebut seharga Rp953.500.000,00 (Sembilan ratus lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);
 - Bahwa DP yang telah diterima Pemohon tahap pertama sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 18 januari tahun 2018 dan tahap kedua Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 26 Februari tahun 2018;

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor3/Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sisa pembayaran sebesar Rp703.500.000,00 (tujuh ratus tiga juta lima ratus ribu rupiah) sampai dengan sekarang belum dibayarkan oleh Termohon kepada Pemohon;
- Bahwa menurut cerita dari Pemohon, Pemohon sudah menandatangani perjanjian Notaris terkait jual beli akan tetapi Termohon belum menandatangani perjanjian tersebut;
- Bahwa menurut cerita Termohon sudah dihubungi oleh Pemohon;
- Bahwa saksi pernah mengantarkan surat Somasi kepada Termohon ke gudangnya Termohon dan surat tersebut telah diterima oleh Penjaga/ pegawai Termohon;
- Bahwa saksi tahu saat pengukuran tanah yang dijual tersebut;
- Bahwa saksi tahu tanah milik Pemohon ada 2 lokasi disebelah Selatan dan Sebelah Utara;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa hasil ukur tanah tersebut oleh BPN;
- Bahwa diantara tanah Pemohon tersebut ada jalan akses menuju ke Desa Anyer dan ada jembatan ;
- Bahwa saksi tahu di tanah yang disebelah Utara ada sumur bor dan saksi tahu ada jalan yang dipakai masyarakat ;
- Bahwa saat pengukuran tersebut saksi yang menunjukkan batas-batas di lokasi tanah yang dijual tersebut ;
- Bahwa terhadap bukti surat T.2 yang ditunjukan Hakim saksi menerangkan benar tanah yang dijual tersebut yang di disebelah Selatan dengan luas $\pm 1,9$ Ha tidak ada jalan dan tidak ada sumur bor;
- 3. **R.PUTRU**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi tahu Pemohon dan Termohon telah melakukan perjanjian jual beli tanah;
 - Bahwa letak tanah yang dijual Pemohon kepada Termohon terletak di Desa Sukadane di satu wilayah Desa tidak di dua Desa;
 - Bahwa tanah yang dijual adalah yang disebelah Selatan dengan luas $\pm 1,9$ Ha tidak ada jalan dan tidak ada sumur bor;
 - Bahwa tanah yang ada jalan dan sumur bor adalah yang disebelah Utara yang tidak dijual yang luasnya $\pm 1,7$ Ha;
 - Bahwa harga tanah yang diperjual belikan tersebut seharga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per are dengan luas $\pm 1,9$ Ha sehingga total pembayaran tanah tersebut seharga Rp953.500.000,00 (Sembilan ratus lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);
 - Bahwa saksi tahu jual beli tanah tersebut di Notaris Tanjung;

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor3/Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr

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

- Bahwa informasi dari pemiliknya ada dibuat perjanjian notaris antara Pemohon dengan Termohon;
- Bahwa menurut cerita dari Pemohon, Pemohon sudah menandatangani perjanjian Notaris terkait jual beli akan tetapi Termohon belum menandatangani perjanjian tersebut;
- Bahwa DP yang telah diterima Pemohon tahap pertama sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 18 januari tahun 2018 dan tahap kedua Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 26 Februari tahun 2018;
- Bahwa sisa pembayaran sebesar Rp703.500.000,00 (tujuh ratus tiga juta lima ratus ribu rupiah) sampai dengan sekarang belum dibayarkan oleh Termohon kepada Pemohon;
- Bahwa saksi sebagai perantara/ makelar tanah dari Pemohon dan saksi mendapatkan fee dari Pemohon;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah tersebut hasil ukurnya ± 2 ha 25 are akan tetapi dibayarkan sesuai dengan SHM;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah petugas ukur dari BPN resmi atau tidak;
- Bahwa terhadap bukti surat P.5,P.6 yang ditunjukkan Hakim atas permintaan Kuasa Pemohon menerangkan benar tanah yang di Selatan yang dijual Pemohon tersebut tidak ada jalan dan tidak ada sumur bor;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Termohon dimana Termohon pernah ke rumah saksi;
- Bahwa saksi menawarkan tanah milik Pemohon yang akan dijual kepada Termohon tersebut melalui Pak mangku;
- Bahwa tanah milik Pemohon ada 2 lokasi disebelah Selatan dan Utara;
- Bahwa diantara tanah Sebelah Selatan dan Utara tersebut ada jalan Desa Sukadana;
- Bahwa saksi lupa saat itu apakah yang disebelah mana yang diukur antara 2 lokasi atau 1 lokasi yang diukur saat itu;
- Bahwa saat pengukuran Termohon tidak ada;
- Bahwa yang diukur adalah 1 lokasi tanah yang disebelah Selatan yang dijual oleh Pemohon;
- Bahwa saat pengukuran menggunakan GPS;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya tersebut, Termohon telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Foto Copy Perjanjian Ikatan Jual Beli No.18 tertanggal 11-06-2011, diberi tanda T-1;
2. Foto copy Sertifikat/ Buku Tanah Hak Milik No.194 atas nama pemegang Hak REMAWATI, diberitanda T-2;

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor3/Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr

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

3. Copy Kuitansi DP II pembayaran tanah tertanggal 26 Februari 2018, diberi tanda T-3;
4. Foto Copy Kwitansi DP pembayaran tanah tertanggal 18 Januari 2018, diberi tanda T-4;
5. Foto Copy Surat Somasi Nomor: 2/XI/2019/SOM/LBH tanggal 13 November 2019 dan Surat Kuasa Khusus Nomor: 31/ X/2019/LBH tanggal 31 Oktober 2019, diberitanda T-5;
6. Foto Copy foto, diberi tanda T-6;
7. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 06 Juni 2018, diberi tanda T-7;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya tersebut Termohon mengajukan saksi -saksi sebagai berikut :

1. **I MADE GUNARTA SANTOSA**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi yang menyerahkan uang DP ke-1 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Pemohon di Kantor Notaris atas suruhan Termohon;
 - Bahwa penyerahan uang tersebut diketahui oleh Notaris dan stafnya;
 - Bahwa yang membuat kwitansi penerimaan uang tersbut adalah staf Notaris;
 - Bahwa pada saat penyerahan uang tersebut dihitung di depan saksi;
 - Bahwa tanah yang dibeli oleh Termohon adalah yang ada sumur bornya;
 - Bahwa saksi tidak melihat perikatan jual beli ;
 - Bahwa pada saat saksi mengambil material galian C tahun 2017 saksi pernah lewat diatas tanah tersebut ;
 - Bahwa alasan Termohon tidak mau menandatangani perikatan jual beli karena Pemohon diminta oleh Termohon mencari surat keterangan memakai jalan dari Desa namun tidak dilakukan dan didalam perikatan jual beli tersebut isi yang tercantum dalam perjanjian obyek tanahnya berbeda dengan yang dibeli oleh Termohon;
 - Bahwa saat di tandatangani kwitansi tersebut saksi hanya melihat nominal jumlah uangnya saja dan saksi tidak melihat luas dan obyek yang tertulis dalam kwitansi;
 - Bahwa yang serahkan uang tersebut adalah saksi sendiri;
 - Bahwa Termohon tidak datang di notaris saat itu;
 - Bahwa saksi bertandatangan di kwitansi tersebut;
 - Bahwa saksi tidak melihat No SHM dan isi dari kwitansi tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dituangkan dalam kwitansi saat itu;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah isi kwitansi tersebut disebutkan sisa pembayaran atau tidak;
 - Bahwa yang membuat kwitansi saat itu adalah pegawai/ staf Notaris;

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor3/Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah yang dibeli oleh Termohon dari Pemohon adalah tanah yang ada sumur bornya;
- Bahwa awalnya saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut kemudian saksi baru mengetahui batas-batas tanah tersebut setelah diberitahu oleh Termohon;
- Bahwa yang memproses semua surat adalah dari Notaris;
- Bahwa saksi masih bekerja dengan Termohon sebagai Pegawainya;

2. **JERO MANGKU NENGAH NIRARTA**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah karena saksi ditunjukkan oleh Raden Putru;
- Bahwa kemudian saksi menghubungi Termohon untuk menawarkan tanah tersebut;
- Bahwa kemudian saksi bersama Pak Sumadi, Raden Putru dan Termohon ke rumah Pak Sukanto yang sebagai penyalur;
- Bahwa tanah yang Termohon mau beli adalah tanah yang ada sumur bornya dengan alasan tanah tersebut berbentuk segi empat dan memiliki sumur bor sehingga bagus dan memudahkan Termohon untuk usaha;
- Bahwa kemudian tanah tersebut diukur terlebih dahulu oleh agraria;
- Bahwa sampai dengan sekarang saksi tidak pernah bertemu dengan Pemohon;
- Bahwa pada saat pengukuran Termohon tidak ikut hadir yang hadir saat itu adalah Pemohon, Pak Sumadi, Raden Putru dan saksi;
- Bahwa hasil ukur tersebut oleh agraria lebih luas dari sertifikatnya;
- Bahwa saksi mendapat informasi tanah tersebut dijual kepada HANAFI;
- Bahwa saksi mengetahui informasi tanah tersebut dijual kepada HANAFI saat saksi melihat ada alat berat di lokasi tanah tersebut milik HANAFI;
- Bahwa saksi pernah melihat kondisi tanah tersebut awal sampai dengan sekarang sudah berubah tanahnya sudah digali dan saksi melihat ada alat berat di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa yang awalnya menyampaikan tanah tersebut mau dijual adalah Raden Putru dimana saat itu Raden Putru menyampaikan kepada saksi” ada 2 lokasi tanah yang mau dijual”;
- Bahwa saksi tahu kesepakatan jadi tanah tersebut hanya mendengar dari pembeli yang mengatakan “ tanah ini yang mau dibeli”
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Pemohon/ penjual;
- Bahwa saat transaksi tanah tersebut saksi pergi ke Notaris akan tetapi terlambat dan mereka sudah pulang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pasti tanah lokasi mana yang jadi disepakati di Notaris;

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor3/Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr

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

- Bahwa saksi tidak tahu jika Termohon saat itu ada komplain terkait dengan adanya jalan dan ada Sumur bor di tanah tersebut;
- Bahwa saat itu saksi meminta fee kepada penjual melalui Pak Sukanto sebesar 5% jika tanah tersebut terjual akan tetapi belum tentu fee 5 % tersebut disetujui oleh Penjual;
- Bahwa fee tersebut saksi akan bagi berdua dengan Raden Putru karena saksi bekerja berdua;
- Bahwa saksi pergi ke Notaris tersebut karena diminta untuk hadir;
- Bahwa menurut keterangan dari Pak Sukanto kesepakatan tanah tersebut dengan harga Rp. 5.000.000,- (lima juta)/ are namun saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mencari Termohon ke Denpasar untuk menanyakannya;
- Bahwa telah di serahkan uang DP ke-1 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) di Kantor Notaris;
- Bahwa saksi tidak mengetahui resmi atau tidak pengukuran dari BPN tersebut;
- Bahwa saksi menyaksikan pengukuran tanah tersebut atas permintaan Termohon;
- Bahwa pada saat pengukuran disampaikan luas tanah yang diukur tersebut namun saksi lupa berapa luasnya;
- Bahwa setelah saksi mengetahui HANAFI melakukan penggalian di tanah tersebut saksi menanyakan kepada Termohon dan Termohon menerangkan tidak memiliki hubungan kerja dengan HANAFI;
- Bahwa saat itu kegiatan penggalian tanah tersebut sudah tidak berjalan lagi hanya saksi melihat ada alat berat saja di lokasi tanah tersebut dan sekarang alat berat tersebut sudah tidak ada dilokasi tanah tersebut;

3. **NI LUH DWI SASMITANING**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah karyawan Notaris Baiq Lily Chaerani, S.H;
- Bahwa saksi bekerja di Notaris sejak tahun 2006 sudah 16 tahun;
- Bahwa saksi tahu Pemohon akan menjual tanahnya kepada Termohon sesuai SHM yang dibawa ke Kantor Notaris;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut setelah Pemohon membawa SHM ke Kantor;
- Bahwa saat itu Pemohon membawa 2 SHM dan ada 1 SHM yang mau di bayar oleh Pemohon adalah SHM No. 194/ Sukadana yang terletak di Desa Sukadana, Kecamatan Bayan-KLU sesuai dengan tanda terima DP;

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor3/Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr

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

- Bahwa SHM yang diserahkan oleh Pemohon adalah SHM No. 194/ Sukadana yang terletak di Desa Sukadana, Kecamatan Bayan-KLU sesuai dengan tanda terima SHM;
- Bahwa saksi membuat Ikatan Jual Beli sesuai dengan data yang diterima saksi;
- Bahwa Termohon pernah membayar DP Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sesuai dengan Kwitansi;
- Bahwa yang menyerahkan DP tersebut saat itu I Made Ginantra S dan yang menerima adalah Hendra Wiraksa;
- Bahwa DP tersebut diserahkan di Kantor Notaris;
- Bahwa alasan Termohon tidak mau mendatangi perikatan jual beli karena ada kelengkapan surat yang belum di lengkapi yaitu surat pernyataan terkait akses jalan yang ditandatangani oleh Kepala Desa disetujui oleh Camat namun yang diserahkan oleh Pemohon adalah surat yang ditandatangani oleh Sekretaris Desa;
- Bahwa menurut informasi dari Termohon membeli tanah yang ada sumur bornya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah diatas tanah tersebut ada sumur bornya atau tidak;
- Bahwa selang waktu 1 bulan Termohon memberikan tambahan DP sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Hendra Wiraksa;
- Bahwa obyek yang di DP kedua adalah sama dengan yang di DP pertama;
- Bahwa Termohon pernah bertemu dengan Pemohon di Notaris akan tetapi saksi tidak mendengar jelas pembicaraan antara Pemohon dengan Termohon akan tetapi ada permintaan dari Termohon untuk melengkapi surat pernyataan terkait akses jalan yang ditandatangani oleh Kepala Desa disetujui oleh Camat bukan surat yang ditandatangani oleh Sekretaris Desa;
- Bahwa kemudian Pemohon menyanggupi untuk melengkapi surat pernyataan terkait akses jalan yang ditandatangani oleh Kepala Desa disetujui oleh Camat namun sampai dengan sekarang surat tersebut tidak diberikan ;
- Bahwa saksi tahu Termohon pernah meminta secara resmi kepada agraria untuk dilakukan pengukuran terhadap tanah tersebut;
- Bahwa hasil ukurnya adalah tanah yang ada akses jalan dan sumur bornya berkurang luasnya karena ada akses jalan sedangkan yang tidak ada akses jalan dan sumur bornya luasnya bertambah;
- Bahwa saksi pernah mendengar Pak Hendra Wiraksa menjelaskan kekurangan luas tanah tersebut kepada Termohon;
- Bahwa Termohon mengingatkan dibuatkan surat pernyataan untuk kekurangan luas tanah tersebut karena dipakai akses jalan;
- Bahwa saksi tidak tahu lagi proses selanjutnya;

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor3/Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr

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

- Bahwa yang membuat Akta perikatan Jual beli di Kantor Notaris adalah staf Notaris Pak Wawan;
- Bahwa sebelum Pemohon menandatangani Akta perikatan jual beli tersebut dibacakan terlebih dahulu;
- Bahwa pada saat Pemohon menandatangani Akta perikatan jual beli tersebut Termohon tidak hadir dengan alasan berhalangan karena masih ada acara;
- Bahwa sebelumnya Pemohon dan Termohon pernah bertemu untuk membahas akses jalan;
- Bahwa saksi tahu mengenai kekurangan surat tersebut;
- Bahwa setahu saksi harga transaksi tanah tersebut keseluruhan adalah Rp953.500.000,00 (Sembilan ratus lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar harga tanah tersebut Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) / are;
- Bahwa dalam kwitansi DP pertama bersesuaian dengan sisa yang belum dibayarkan;
- Bahwa di dalam akta perikatan jual beli dengan kwitansi Pembayaran DP pertama dan kedua harga dan luasnya sama;
- Bahwa di Notaris tidak akan diterima apabila transaksinya dengan obyeknya berbeda;
- Bahwa biasanya ada rekonstruksi batas dan luas akan tetapi bagian itu bukan pekerjaan saksi;
- Bahwa walaupun ada perubahan luas pengukuran dari BPN biasanya Notaris diinformasikan melalui telpon dan diberikan secara tertulis sket gambarnya;
- Bahwa penomeran Akta di Notaris setelah perikatan itu ditandatangani oleh para pihak dan kemudian jika sudah diberikan Nomor barulah di Repatrorium;
- Bahwa Akta perikatan jual beli tersebut dibuat bersamaan dengan pembayaran DP;
- Bahwa pada saat akta dibacakan jelas lokasinya di Desa Sukadana;
- Bahwa pada saat Pemohon menerima DP barulah bertandatangan dalam perikatan jual beli;
- Bahwa didalam perikatan Jual beli pasal 1 dikatakan sisa pembayaran akan di bayarkan paling lambat 1 (satu) bulan sejak penandatanganan akta atau setelah proses ijin peralihan Hak di BPN selesai;
- Bahwa diperlihatkan bukti P-9 dimana saksi menerangkan proses ijin peralihan Hak di BPN sudah selesai dan sudah keluar tanggal 20 Januari 2018;
- Bahwa Notaris pernah menelpon saksi menanyakan tanah yang ditransaksikan yang dibuatkan perikatan jual beli tersebut sesuai dengan berkas di diterima;

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor3/Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr

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)

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang ditransaksikan tersebut ada atau tidaknya sumur bor dan jalan;
- Bahwa dalam perikatan jual beli tersebut tidak ada masalah karena sudah ada kuasa;
- Bahwa 2 SHM yang dibawa oleh Pemohon ke notaris akan tetapi yang dititipkan hanya 1 SHM saja atas nama REMAWATI;
- Bahwa saksi baru ini tahu ternyata pembayaran tanah tersebut belum dilunasi oleh Termohon;
- Bahwa terkait dengan bukti P-8 yang ditunjukkan saksi menerangkan pernah melihat bukti P-8 tersebut dan tulisan didalam bukti P.8 tanda terima tersebut adalah tulisan saksi;
- Bahwa Pemohon yang mengambil SHM tersebut;
- Bahwa saksi yang menulis bukti P-8 Pak Hendra Wiraksa mengambil SHM tersebut tanggal 11 Oktober 2022;
- Bahwa menurut sepengetahuan saksi ketika mendatangani perikatan seharusnya kedua belah pihak hadir baru kemudian dibacakan dan ditandatangani dan diparaf perikatan tersebut;
- Bahwa jika para pihak tidak lengkap hadir maka perikatan tersebut tidak bisa ditandatangani;
- Bahwa dalam perkara ini Pemohon bertandatangan dan Termohon tidak bertandatangan dalam perikatan saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu apa alasan Notaris mengijinkan Pemohon bertandatangan dalam perikatan ini sedangkan Termohon tidak hadir;
- Bahwa setelah Pemohon menandatangani perikatan jual beli, 2 bulan kemudian datang Termohon dan Termohon tidak mau menandatangani perikatan tersebut dimana disampaikan oleh Termohon mau menandatangani jika Pemohon telah melengkapi surat pernyataan jalan dari Kepala Desa dan Camat;
- Bahwa sertifikat yang diserahkan Pemohon saat itu di Notaris adalah SHM No 194 dimana saat itu bersamaan pemberian DP ke Pemohon;
- Bahwa yang menyerahkan DP saat itu adalah Pak Made Pegawai Termohon;
- Bahwa yang menyerahkan DP saat itu tidak tahu jika yang dijual belikan adalah tanah yang dimaksudkan Termohon;
- Bahwa DP kedua sebelum Termohon datang ke kantor Notaris;
- Bahwa di kantor Notaris Baiq Lili Caerani, S.H baru kali ini kejadian seperti ini;
- Bahwa saksi tidak tahu aturan terkait dengan batal perjanjian;
- Bahwa 1 tahun yang lalu ada Bu Lili aktenya batal;
- Bahwa apakah masih ada aslinya aktanya di Kantor Notaris saksi tidak tahu;

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor3/Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr

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

- Bahwa Notaris mengatakan batal perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti T.7;
- Bahwa pembatalan jual beli perikatan atas kemauan Pemohon;
- Bahwa perikatan jual beli ditandatangani Pemohon dulu baru Termohon meminta surat keterangan dari Kepala Desa dan camat dan jarak waktunya saksi lupa;
- Bahwa yang menyiapkan perikatan jual beli tersebut dari Kantor Notaris;
- Bahwa Format akta jual beli dari Notaris dan masalah harga dan DP sudah disepakati dari para pihak sesuai dengan kwitansi;
- Bahwa perikatan jual beli tersebut dibuat berdasarkan permintaan Pemohon;
- Bahwa Termohon tidak pernah datang ke Notaris saat itu;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon tersebut selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menguatkan permohonannya tersebut, Pemohon telah mengajukan bukti surat P-1 hingga P-9 dan tiga orang saksi yaitu saksi Sukamto, saksi Tob Toni Brodi dan saksi R Putru ;

Menimbang, bahwa dalam permohonannya Pemohon pada pokoknya memohon agar dilakukan penawaran uang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Termohon yang merupakan pengembalian atas pembayaran uang muka oleh Termohon selaku pembeli kepada Pemohon selaku penjual, terhadap kesepakatan jual beli pada tanggal 18 Januari 2018 terhadap sebidang tanah seluas 19.070 m² sesuai dengan sertifikat Hak Milik No.194/Sukadana yang terletak di Desa Sukadana, Kecamatan Bayan, Kabupaten Lombok Utara ;

Menimbang, bahwa terhadap kesepakatan tersebut diatas telah dibuat Perjanjian Perikatan Jual Beli oleh notaris Baiq Lily sebagaimana tercantum dalam bukti P-7 dan di dalam bukti P-7 tersebut Perjanjian Perikatan Jual Beli hanya ditandatangani oleh Pemohon selaku penjual dan tidak ditandatangani oleh Termohon selaku pembeli ;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut merupakan dasar bagi Pemohon dan Termohon dalam melakukan jual beli, maka terlebih dahulu akan dinilai keabsahan dari perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian atau perikatan maka harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-7 berupa Perjanjian Perikatan Jual Beli yang tidak ditanda tangani oleh Termohon tersebut dihubungkan dengan ketentuan

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor3/Pdt.P-Kons/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 1320 KUHPerdara, maka Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Pemohon dan Termohon tersebut tidak memenuhi syarat pertama dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya yang merupakan syarat subyektif suatu perjanjian ;

Menimbang, bahwa karena salah satu syarat dalam pasal 1320 KUHPerdara tidak terpenuhi maka Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut tidak sah, dan oleh karena dasar dari perbuatan hukum antara Pemohon dan Termohon tersebut tidak sah, maka tidak memenuhi syarat untuk diajukannya penawaran pembayaran / konsinyasi sebagaimana ketentuan pasal 1404 KUHPerdara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas permohonan Pemohon tidak cukup beralasan, karena itu harus ditolak;

Mengingat akan ketentuan Pasal 1404 KUHPerdara serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

M E N E T A P K A N

1. Menolak permohonan Pemohon ;
2. Membebaskan biaya permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp 3.910.000,00 (tiga juta sembilan ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian ditetapkan pada hari Kamis, tanggal 2 Februari 2023 , oleh Agung Prasetyo, S.H.M.H. , Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram sebagai Hakim Tunggal, penetapan mana diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh I Komang Lanus,S.H.M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Pemohon serta pihak Termohon;

Panitera Pengganti

Hakim

I Komang Lanus,S.H.,M.H.

Agung Prasetyo, S.H.M.H



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

1. Materai	: Rp. 10.000,00
2. Redaksi	: Rp. 10.000,00
3. Sumpah	: -
4. Proses	: Rp. 75.000,00
5. PNBP	: Rp. 70.000,00
6. Pelaksanaan penawaran	: Rp3.450.000,00
7. Panggilan	: Rp 275.000,00

Jumlah Rp 3.910.000,00
(tiga juta sembilan ratus ribu rupiah)