



**P U T U S A N**  
**Nomor 33 /Pdt.G/2014/PN.SEL**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- 1. MUKHSININ, jenis** kelamin laki-laki, umur 50 tahun, pekerjaan TNI beralamat di Dusun Batean, Kampung Jati Makmur, Desa Labuan Lombok, Kecamatan Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur;
- 2. NURHAENI, jenis** kelamin Perempuan, umur 46 tahun, pekerjaan PNS, beralamat di Dusun Batean, Kampung Jati Makmur, Desa Labuan Lombok, Kecamatan Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.ZAINUDIN, SH.MH. dan AHMAD ROSIDI, SH., keduanya Advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum "M.ZAINUDDIN,SH.MH & REKAN", beralamat di Montong Dao, Desa Masbagik Utara, Kec. Masbagik, Kabupaten Lombok Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2014 yang didaftar diKepaniteraan Pengadilan Negeri Selong dengan nomor register W25-U4/102/HT.08.01.SK/IV/2014 pada hari Senin tanggal 28 April 2014, selanjutnya disebut sebagai ParaPenggugat;

Lawan:

- 1. H. MUHAMMAD AMIN, SE. Umur 45 tahun,** agama Islam, pekerjaan dagang, bertempat tinggal di Kampung Sandubaya Timur, Desa Labuhan Lombok, Kec. Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MANSYUR,SH.MH, Advokat/Pengacara, beralamat di Jalan Diponegoro no. 25 A Kelurahan Majidi, Kec. Selong, Kabupaten Lombok Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Mei 2014 yang didaftar diKepaniteraan Pengadilan Negeri Selong dengan nomor register W25-U4/112/HT.08.01.SK/V/2014 pada hari Senin tanggal 12 Mei 2014,selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

*Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Notaris dan PPAT FANNIYAH, SH.** Berkantor di Jalan KH. Ahmad Dahlan, Kelurahan Majidi, Selong, Kabupaten Lombok Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;
3. **Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN)** berkantor di Jalan MT. Hariyono No 3 Selong Kabupaten Lombok timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III ;
4. **PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk., Cabang** Selong, beralamat di Jalan TGKH. Syekh Zainudin Abdul Majid, Selong, Kabupaten Lombok Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada GANIF YUNARSO, SH., ENDANG, KUSYANUARS, SH., CENG PANJI SETRA G, SH., ARIEF RAMADHAN, SH., DESMAN REINER SIAHAN, SH., SAIFUL AZWAN, A.A. GEDE HENDRAWAN, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2014 yang didaftar diKepaniteraan Pengadilan Negeri Selong dengan nomor register W25-U4/137/HT.08.01.SK/VI/2014 pada hari Kamis tanggal 12 Juni 2014, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa ParaPenggugat dengan surat gugatan tertanggal 28 April 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 28 April 2014 dalam Register Nomor 33/Pdt.G/2014/PN. SEL. , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa para penggugat adalah suami isteri, memiliki harta bersama berupa rumah permanen berukuran 25 x 18 M2 dan tanah pekarangan seluas 600 M2 sesuai sertipikat hak milik No. 497, gambar situasi tertanggal 11 September 1995 No. 1083/1995 atas nama Muhsinin (penggugat 1) terletak di RT Lap, Kampung Jati, Desa Labuan Lombok, Kecamatan Pringgabaya, Kabupaten Lombok Timur, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : jalan Raya;
  - Sebelah Timur : jalan Desa;
  - Sebelah Selatan : tanah Pekarangan PT. SP;
  - Sebelah Barat : tanah Pekarangan PT SP;

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya rumah permanen dan tanah pekarangan sebagaimana tersebut di atas, disebut **obyek sengketa** dalam perkara ini.;

2. Bahwa penggugat 1 dan H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) pernah mengadakan kerjasama dibidang usaha ekspedisi kayu sejak tahun 2004 s/d 2010. Kerjasama ini berakhir disebabkan karena penggugat tiba-tiba menderita penyakit jiwa.;
3. Bahwa karena penggugat menderita penyakit jiwa, maka penggugat 1 dibawa oleh keluarga untuk berobat inap (opname) di Rumah Sakit Jiwa, Provinsi NTB, dari tanggal 13 s/d 20 September 2010.;
4. Bahwa selama satu minggu lamanya pengobatan rawat inap (opname) di rumah sakit jiwa Provinsi NTB, namun kondisi penyakit jiwa yang diderita penggugat 1 belum sembuh total, tetapi pihak keluarga minta kepada pihak rumah sakit agar penggugat 1 diijinkan rawat jalan. Atas permintaan itu, pihak rumah sakit mengijinkan penggugat 1 pulang dengan pengobatan rawat jalan sampai sekarang.;
5. Bahwa tidak lama setelah pulang dari rumah sakit jiwa Provinsi NTB, penggugat 1 masih dalam kondisi belum sembuh, tiba-tiba H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) terus mendatangi penggugat 1 kerumahnya untuk memberitahukan bahwa penggugat 1 mempunyai hutang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1), padahal penggugat 1 tidak pernah merasa memiliki hutang.;
6. Bahwa pada tanggal 10 Desember 2010, penggugat 1 masih dalam kondisi sakit jiwa, H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) lagi-lagi mendesak dan memaksa penggugat 1 untuk menandatangani surat pernyataan perjanjian yang isinya sudah disiapkan dan dibawa sendiri oleh H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) di rumah penggugat 1. Adapun isi surat pernyataan perjanjian tersebut sebagai berikut :
  1. Saya mengakui telah mengambil barang berupa kayu sesuai dengan faktur dari tanggal 2 Februari sampai dengan 6 Juni 2010 dengan harga dan nilai utang sesuai dengan kesepakatan yaitu Rp 1.000.000.000,0(satu milyar rupiah);
  2. Hutang tersebut akan menjadi beban hutang bagi saya, isteri dan anak-anak saya sampai semuanya lunas.;
  3. Apabila terjadi sesuatu yang tidak saya inginkan terhadap diri saya, maka semua hutang saya akan menjadi tanggung jawab isteri dan anak-anak saya.;
  4. Saya memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan beserta sertifikatnya berdasarkan dengan nilai jaminan yang telah disepakati.;
7. Bahwa penggugat 1 menandatangani surat pernyataan perjanjian tersebut di atas, karena adanya paksaan (*dwang*) yang terus menerus dilakukan oleh H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1). padahal H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) mengetahui kondisi penggugat masih dalam kondisi sakit jiwa.;
8. Bahwa H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) merasa penggugat 1 memiliki hutang sebesar Rp 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah)

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PPN SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepadanya, maka dengan kehendaknya sendiri bertindak untuk menjadikan obyek sengketa hak milik para penggugat sebagai jaminan hutang penggugat 1. ;

9. Bahwa tanah dan bangunan yang semula berstatus jaminan sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan perjanjian pada angka 4 di atas, direkayasa oleh H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) menjadi jual beli dan jual beli tersebut dikuatkan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Fanniyah, SH, tanggal 13 Januari 2011, No. 14/2011 ;

10. Bahwa jual beli antara Penggugat 1 dengan H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) atas obyek sengketa yang dilakukan di PPAT Fanniyah, SH adalah jual beli yang bersifat pura-pura dan akta jual beli tanggal 13 Januari 2011, No. 14/2011 adalah bersifat proforma, sehingga baik jual beli antara penggugat 1 dengan H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1), maupun akta jual beli tanggal 13 Januari 2011 No. 14/2011 yang bersifat proforma adalah tidak sah, karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Penggugat dalam keadaan tidak cakap untuk melakukan jual beli karena penggugat 1 dalam kondisi sakit jiwa.;
2. Tidak pernah ada kesepakatan antara penggugat 1 dengan tergugat 1 untuk melakukan jual beli.;
3. Penggugat 1 memberikan kesepakatannya secara tidak bebas melainkan karena paksaan (dwang).;

Oleh karena jual beli tersebut cacat yuridis, maka akta jual beli tanggal 13 Januari 2011 No. 14/2011 yang dibuat oleh PPAT Fanniyah SH, adalah tidak sah, sehingga harus dinyatakan batal demi hukum atau harus dibatalkan.;

11. Bahwa berdasarkan alas hak jual beli yang tidak sah tersebut di atas, H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) telah melakukan balik nama terhadap sertifikat hak milik No. 497 yang semula atas nama penggugat 1 berubah menjadi atas nama H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1). Balik nama sertifikat tersebut didasarkan pada alas hak yang tidak sah, maka balik nama sertifikat tersebut adalah juga tidak sah, sehingga sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan.;

12. Bahwa oleh karena sertifikat sebagai bukti hak milik H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) atas obyek sengketa tidak memiliki kekuatan hukum, maka perbuatan H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) yang merenovasi obyek sengketa harus dinyatakan tidak sah. Oleh karenanya segala bentuk dan jenis renovasi atas obyek sengketa yang dilakukan baik oleh H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) atau siapa saja yang sifatnya menambah dan mengubah bentuk bangunannya seperti keadaan semula merupakan perbuatan melanggar hukum.;

13. Bahwa tidak lama setelah obyek sengketa direnovasi, selanjutnya H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) menyewakannya kepada PT. Bank Mandiri (persero) Tbk. Cabang Selong, tanpa seizin dan sepengetahuan para penggugat selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa merupakan perbuatan tidak sah. Sehingga segala bentuk surat menyurat yang lahir daripadanya harus dinyatakan batal demi hukum atau harus dibatalkan.;

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PPN SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) dari semula atas nama Muhsinin ke atas nama H. Muhammad Amin, SE didasarkan pada akta jual beli tanggal 13 Januari 2011, No. 14/2011 yang tidak sah, oleh karena itu, Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga harus dikesampingkan sebagai bukti hak milik.;
15. Bahwa akibat perbuatan H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) yang merenovasi dan menyewakan obyek sengketa kepada tergugat 4 atas dasar yang tidak sah dan melanggar hukum, sehingga para penggugat mengalami kerugian moril dan materil terhitung dari penandatanganan surat pernyataan pernjian tertanggal 10 Desember 2010 tersebut di atas, dengan perincian sebagai berikut :
1. Kerugian Materil:  
Penggugat kehilangan keuntungan bila obyek sengketa tersebut disewakan dengan harga sewa 1 (satu) tahun sebesar Rp. 25.000.000- (dua puluh lima juta rupiah), berarti kerugian yang diderita oleh para penggugat sejak tahun 2011 s/d sekarang adalah  $Rp\ 25.000.000 \times 3 \text{ tahun} = Rp. 75.000.000,-$  (tujuh puluh lima juta rupiah).
  2. Kerugian moril :  
Penggugat sangat merasa malu akibat perbuatan H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1), jika rasa malu ini dinilai dengan uang, maka tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,-. (satu milyar rupiah).;
- total kerugian yang diderita oleh para penggugat, materil dan moril adalah sebesar Rp 1.075.000.000,- (satu milyar tujuh puluh lima juta rupiah).
16. Bahwa untuk menjamin agar gugatan penggugat tidak sia-sia karena sudah ada idikasi tergugat H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) mengalihkan atau memindahtangankan obyek sengketa kepada pihak ketiga, maka sangat beralasan apabila para penggugat mohon kepada Majelis Hakim meletakkan sita Jaminan (**Consevoir Beslag**) atas obyek sengketa.;
17. Bahwa penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan perkara ini secara kekeluargaan melalui bantuan Kepala Desa, namun tidak berhasil. sehingga dengan sangat terpaksa penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Selong untuk mendapatkan penyelesaian sesuai prosedur hukum yang berlaku.;

## PETITUM

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

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (**Conservatoir Beslaag**) yang dimohonkan oleh para penggugat atas obyek sengketa.;
3. Menyatakan bahwa obyek sengketa adalah hak milik para penggugat.

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa surat pernyataan perjanjian tertanggal 10 Desember 2010 yang dibuat secara sepihak oleh tergugat 1 adalah tidak sah, sehingga harus dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan (*vernietigbaar*).;
5. Menyatakan dan menetapkan hukum jual beli obyek sengketa antara pengggat 1 dan H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) adalah tidak sah, sehingga harus dibatalkan atau batal demi hukum.;
6. Menyatakan dan menetapkan hukum, akta jual beli tanggal 13 Januari 2011, No. 14/2011 yang dibuat oleh PPAT Faniyah, SH. adalah tidak sah sehingga harus dibatalkan atau batal demi hukum.;
7. Menyatakan dan menetapkan hukum, sertifikat hak milik (SHM) atas obyek sengketa atas nama H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga harus dikesampingkan sebagai bukti hak milik.;
8. Menyatakan dan menetapkan hukum, perbuatan H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) atau siapa saja yang merenovasi obyek sengketa adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melanggar hukum.;
9. Menghukum kepada H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) atau siapa saja yang merenovasi yang sifatnya menambah dan mengubah bentuk bangunan obyek sengketa untuk membongkar tambahan bangunannya dan mengembalikannya dalam bentuk semula.;
10. Menyatakan dan menetapkan hukum, perbuatan H. Muhammad Amin, SE (tergugat 1) yang menyewakan obyek sengketa kepada tergugat 4 merupakan perbuatan yang tidak sah, sehingga segala bentuk surat perjanjian/surat menyurat yang lahir daripadanya batal demi hukum atau dibatalkan.;
11. Menghukum tergugat 1 dan tergugat 4 atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada para penggugat tanpa syarat apapun.;
12. Menghukum tergugat 1 untuk membayar ganti rugi materil dan moril yang totalnya sebesar Rp. 1.075.000.000 (satu milyar tujuh puluh lima juta rupiah).;
13. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.;
14. Atau memberikan putusan lain yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).;

Menimbang, bahwa surat gugatan ParaPenggugat tersebut telah dilakukan perubahan didepan persidangan sebagai berikut :

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pada gugatan halaman 1 nomor 1 (satu) ditulis "RT Lap" dan pada perbaikan gugatan ditulis "RT Lapangan";
- pada gugatan halaman 5 petitum nomor 3 (tiga) ditulis:
  - ⇒ menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik Para Penggugat;
  - pada perbaikan gugatan ditulis :
    - ⇒ menyatakan obyek sengketa berupa tanah pekarangan seluas 600 m<sup>2</sup> dan rumah permanen yang berdiri diatasnya berukuran 25x18 m<sup>2</sup> terletak di RT Lapangan, Kampung Jati, Desa Labuhan Lombok, Kecamatan Pringabaya, Kabupaten Lombok Timur, dengan batas-batas:
      - sebelah Utara : jalan raya ;
      - sebelah Timur : Jalan desa ;
      - sebelah Selatan : tanah pekarangan PT. SP;
      - sebelah Barat : tanah pekarangan PT. SP;
    - adalah milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat IV masing-masing menghadap kuasanya, Tergugat II dan III tidak datang kepersidangan walaupun telah dipanggil dengan patut dan juga tidak mengajukan kuasanya sehingga persidangan dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat II dan III tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk YOGA PERDANA, SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Selong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Mei 2014, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang telah diadakan perbaikan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat I :

## I. DALAM EKSEPSI

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



1. Bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel) baik mengenai Subyek maupun Obyek gugatan serta kronologis tentang kepemilikan tanah Obyek sengketa yang dikuasai oleh para tergugat;
  - Kabur mengenai subyek gugatan ;
  - Para Penggugat telah Kekurangan menarik pihak didalam perkara a quo, yaitu tidak menarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo yaitu Istri dari tergugat 1 (H. Muhammad Amin, SE.), karena istri dari Tergugat 1, tersebut ikut menguasai obyek sengketa dalam perkara a quo, karena merupakan harta bersama mereka;
  - Kabur mengenai Obyek gugatan;
2. Penggugat telah keliru didalam mengklarifikasi permasalahan di dalam perkara a- quo, terutama mengenai masalah kepemilikan atas obyek sengketa adalah milik Para Penggugat, padahal tanah yang dipegang oleh tergugat 1 (H. Muhammad Amin, SE.) yang dijadikan Obyek sengketa, adalah tanah Hak milik tergugat 1 dan Istrinya yang dihaki berdasarkan Sertifikat Hak Milik no. 497 Desa Labuhan Lombok.;
3. Bahwa oleh karena Para Penggugat kekurangan pihak Pihak yang tidak ditarik sebagai tergugat di dalam perkara a quo , **serta** keliru didalam mengklarifikasi tentang kepemilikan tanah obyek sengketa sehingga menimbulkan kekaburan gugatan yang sangat fatal.;

**II. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh tergugat 1, dalam Eksepsi tersebut diatas merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara a- quo;
2. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada poin No.1 yang pada intinya tentang Para penggugat adalah sebagai Pemilik Obyek sengketa adalah tidak benar, tanggapan/bantahan yang benar, bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat 1 (H. Muhamad Amin, SE.) bersama Istrinya, yang tidak dijadikan sebagai pihak di dalam perkara aq quo; tergugat I (H. Muhamad Amin, SE.) bersama istrinya menghaki

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL





obyek sengketa adalah berdasarkan perbuatan hukum Jual beli, melalui PPAT yang resmi dan dilakukan oleh para pihak-pihak yang sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, dan perbuatan hokum yang dilakukan dalam jual beli tersebut sudah memenuhi ketentuan jual beli yang diatur dalam KUH Perdata.;

3. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada poin No. 2, 3, 4, yang pada intinya Penggugat 1, pernah sakit Jiwa syah-syah saja, tetapi tidak selamanya semua orang sakit secara terus menerus, seperti dalam masalah ini sakit akhirnya sembuh juga, masalah dalil gugatan para penggugat poin nomor. 5, yang pada intinya Penggugat 1, merasa tidak punya utang, boleh boleh saja berdalih seperti itu, tetapi anehnya kenapa pergi menghadap ke PPAT untuk Membayar hutangnya dengan cara menyerahkan Hartanya yang berupa Obyek sengketa sekarang dalam perkara a quo dan berupa tanah Kebun seluas  $\pm$  2 Hektar yang terletak di labuhan Lombok untuk membayar hutang Penggugat 1, kepada Tergugat 1; untuk mempertahankan dalil para penggugat dan tergugat 1, nanti kita lihat dalam perkembangan pembuktian masing-masing;
4. Bahwa dalil gugatan Para penggugat pada poin No. 6, 7, 8, yang pada intinya tentang Hutang, paksaan (dwang) adalah tidak benar, tanggapan/ bantahan yang benar, tergugat 1, menyuruh tandatangan perjanjian setelah ada kesepakatan, memang diduga keras penggugat 1 benar punya hutang seperti yang disebutkan dalam dalil gugatan poin, no. 6.1. Dokter Rumah sakit Jiwa Segalas Mataram mengijinkan pasien pulang kerumahnya karena sudah sembuh. Obyek sengketa dalam perkara a quo dan tanah kebun Seluas  $\pm$  2 Hektas di Labuhan Lombok Bukan Sebagai jaminan hutang, akan tetapi untuk pembayaran Hutang Penggugat 1, kepada Tergugat 1,;

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada poin No.9. yang pada intinya, tergugat1, merekayasa surat jaminan menjadi akte Jual beli adalah tidak benar, abyeq sengketa dalam perkara a quo adalah sudah dijual oeh Penggugat 1 Kepada tergugat 1, dihadapan PPAT Fanniyah, SH., kemudian untuk menjawab dalil gugatan para penggugat pada poin no.10, yang mengatakan bahwa Akte jual beli yang di buat oleh PPAT Fanniah, SH. adalah bersifat proformal, pernyataan tersebut di atas sangat keliru dan mengada-ada karna Akte Jual beli dibuat berdasarkan prosedur hukum yang berlaku yaitu telah memenuhi unsur pasal 1320 KUHPdata, 1338 KUHPdata, dan telah memenuhi unsur-unsur lain yang di butuhkan dalam keakteatan, jadi Akte Jual Beli yang di buat Olek Notaris dan PPAT Fanniyah, SH. benar dan Syah;
6. Bahwa dalil gugatan penggugat pada poin No.11 yang pada intinya, mengatakan Tergugat 1, balik nama berdasarkan Akte adalah merupakan perbuatan benar dan dibenarkan oleh hukum, karena berdasarkan alas Hak yang sifatnya Autentik. Dan dalil gugatan para penggugat pada poin no. 12. yang pada intinya mengatakan bukti sertifikat yang dimiliki olh tergugat 1, tidak mempunyai nilai kekuatan hukum ... dst, perbuatan tergugat 1, terhadap obyek sengketa adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, Tanggapan/ Batahan, bukti sertifikat adalah bukti autentik yang tertinggi di Negara republic Indonesia, jadi sifat keautentikannya sangat kuat dan mengikat, sehinggaa karena obyek sengketa adalah milik tergugat 1, Maka tergugat 1, mau apakan sata terhadap obyek sengketa boleh saja, bukan merupakan perbuatan melawan hukum akan lebih tepat diistilakan perbuatan tergugat 1, searah dan sejalan dengan aturan hukum;, Batahan terhadap dalil gugatan no.13, tergugat 1, menyewakan obyek sengketa kepada PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Selong boleh karena miliknya, Tanggapan/bantahan terhadap dalil gugatan poin no.14, sertifikat atas nama Tergugat 1, atas obyek sengketa sangat kuat dan memiliki kekuatan hukum yang sepurna, oleh karenanya harus dipertahankan dan dihormati keautentikannya oleh semua pihak yang berada dibawah naungan sistim hukum Negara kedaulatan Republik Indonesia;

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



7. Bahwa dalil gugatan Para penggugat pada poin No.15 yang pada intinya, Para Penggugat menderita kerugian Materiel dan Moriel adalah tidak benar, tanggapan/bantahan yang benar, Para Penggugat tidak ada kerugian baik materiel maupun moriel, karena obyek sengketa dalam perkara a quo bukan milik para penggugat, tetapi milik Tergugat 1, bersama istrinya yang tidak dijadikan pihak dalam perkara a quo;
8. Bahwa dalil gugatan para penggugat pada poin No.16, yang pada intinya memohon sita jaminan (Conservatoir Beslaag), harus dikesampingkan karena tidak beralasan hukum, Dalil gugatan poin no. 17 yang intinya damai tidak berhasil adalah wajar, karena tergugat1 sebagai pemilik yang syah dari obyek sengketa;

Berdasarkan uraian alasan-alasan/tanggapan ataupun bantahan seperti tersebut di atas mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan menjatuhkan/memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

- a. Menerima Eksepsi Tergugat 1, untuk seluruhnya;
- b. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (**Niet Onvankliejk Verklaard**);

**II. DALAM POKOK PERKARA:**

- a. Menerima Jawaban Tergugat 1, untuk seluruhnya;
- b. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (**Niet Onvankliejk Verklaard**);
- c. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat 1, dalam perkara a- quo adalah milik tergugat 1 (H. Muhamad Amin, SE) yang dihaki/dimilki berdasarkan Sertifikat Hak milik No. 497 Desa Labuhan Lombok, atas Nama H. Muhamad Amin, SE.;



d. Menghukum kepada Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

e. Dan/Atau mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum.;

Tergugat IV :

**DALAM EKSEPSI :**

**Tergugat IV bukan sebagai pihak dalam perkara a quo dan harus dikeluarkan dari Proses Partay.;**

1. Bahwa Tergugat IV memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I yaitu hubungan sewa-menyewa atas sebuah bangunan rumah toko berlantai 2 (dua) dan 1 (satu) buah bangunan rumah dengan luas keseluruhan 340 m2 diatas tanah dengan SHM No.497/labuhan lombok, dimana Tergugat I merupakan pemilik dan yang menyewakan atas tanah dan bangunan tersebut, dan Tergugat IV sebagai pihak penyewa. Bahwa tanah dan bangunan dengan SHM tersebut merupakan objek sengketa dalam perkara ini.;
2. Bahwa sewa menyewa tersebut didasarkan atas dibuatnya Perjanjian Sewa Menyewa No.110a tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan notaris dan PPAT Ratih Fibrianti,SH.,MKn (Tergugat II) yang mengikat terhadap kedua belah pihak yaitu Bank Mandiri (Tergugat IV) selaku penyewa dengan H.Muhammad Amin,SE (Tergugat I) selaku pemilik objek, dimana perjanjian sewa tersebut berlaku selama 3 (tiga) tahun sejak tanggal 1 April 2014 s.d 1 April 2017.;
3. Bahwa Sesuai Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, terdapat ketentuan **jaminan dan kewajiban pihak pertama/Tergugat I kepada pihak kedua/Tergugat IV** bahwa, *"Pihak Pertama menjamin selama masa sewa berlangsung pihak kedua tidak akan mendapatkan tuntutan dan atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah penghunian dan/atau apapun juga atas bangunan rumah toko yang disewakan tersebut, dan oleh karenanya pihak pertama membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan/gangguan dimaksud (vrijwaring)"*.
4. Oleh karenanya dengan adanya *vrijwaring* yang dinyatakan oleh Tergugat I di atas, maka gugatan Para Penggugat terkait objek sengketa sepatutnya

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditujukan kepada Tergugat I, dan Tergugat IV sepatutnya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat IV sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas semua dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat IV.
2. Bahwa Tergugat IV memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I yaitu hubungan sewa-menyewa atas sebuah bangunan rumah toko berlantai 2 (dua) dan 1 (satu) buah bangunan rumah dengan luas keseluruhan 340 m2 diatas tanah dengan SHM No.497/ labuhan lombok, dimana Tergugat I merupakan pemilik dan yang menyewakan atas tanah dan bangunan tersebut, dan Tergugat IV sebagai pihak penyewa. Bahwa tanah dan bangunan dengan SHM nya merupakan objek sengketa dalam perkara ini.;
3. Bahwa sewa menyewa tersebut didasarkan atas Perjanjian Sewa Menyewa No.110a tanggal 27 Maret 2014 (selanjutnya akan disebut sebagai perjanjian) yang dibuat dihadapan notaris dan PPAT Ratih Fibrianti,SH.,MKn. Perjanjian sewa tersebut berlaku selama 3 (tiga) tahun sejak tanggal 1 April 2014 s.d 1 April 2017.;
4. Bahwa atas perjanjian sewa menyewa tersebut, Tergugat IV telah melakukan kewajibannya terhadap Tergugat I sesuai yang disepakati dalam perjanjian yaitu membayar biaya sewa.;
5. Bahwa Tergugat IV menolak gugatan Para Penggugat Butir 1 s.d 12 yang mendalilkan bahwa jual beli atau peralihan hak atas SHM No.497/Labuhan Lombok adalah tidak sah karena saat itu Penggugat I sedang dalam keadaan sakit jiwa, dengan alasan sbb :
  - a. Bahwa Posita Para Penggugat Butir 1 s.d 8 pada dasarnya mendalilkan sengketa diantara Penggugat I dengan Tergugat I, sehingga hal tersebut bukan merupakan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat IV dan tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat IV.;

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014./PN SEL

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





- b. Bahwa sesuai Posita 2 s.d 7, Penggugat I mendalilkan pernah berada dalam keadaan sakit jiwa dan dalam keadaan tersebut dipaksa terus menerus oleh Tergugat I untuk menandatangani surat pernyataan perjanjian, yang berisikan pengakuan hutang dari Penggugat I sebesar Rp 1.000.000.0000,- dan pemberian jaminan berupa tanah dan bangunan dengan sertifikatnya kepada Tergugat I. ;
- c. Bahwa Tergugat IV meminta kepada Para Penggugat untuk membuktikan hal –hal tersebut di persidangan, mengenai status sakit jiwa dari Penggugat I, mengenai adanya paksaan dalam menandatangani pernyataan perjanjian dalam Posita Butir 6 dimaksud.;
- d. Bahwa tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai bentuk paksaan (dwang) secara terus menerus yang didalilkan oleh Tergugat I terhadap Penggugat I untuk menandatangani perjanjian pengakuan hutang, penyerahan jaminan dan sertifikatnya serta penandatanganan akta jual beli atas objek sengketa, sehingga Posita tersebut patut dipertanyakan kejelasan dan kebenarannya.;
- e. Bahwa Tergugat IV adalah penyewa yang beritikad baik sehingga patut mendapat perlindungan hukum dan berhak menikmati objek yang disewakan dengan tentram selama berlangsungnya sewa (vide Pasal 1550 KUHPerdara). Itikad baik Tergugat IV tersebut sesuai fakta hukum sbb :
- Tergugat I adalah benar merupakan pemilik objek sengketa, hal ini dibuktikan dengan adanya pernyataan dari Tergugat I didalam Perjanjian Sewa dalam Pasal 5 yang berbunyi sebagai berikut, "*Pihak Pertama (Tergugat I) menjamin bahwa bangunan rumah toko adalah milik pihak pertama dan dengan demikian pihak pertama berhak untuk menyewakannya*", dan hal tersebut sekaligus dibuktikan dengan dimilikinya SHM No.497 oleh Tergugat I.;
  - Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dibuat secara notariil yang artinya dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana sesuai dengan Pasal 1868, 1870 dan 1971 KUHPerdara maka akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut mempunyai hukum pembuktian yang sempurna.;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat IV selaku pihak penyewa telah menjalankan kewajibannya dengan membayar uang sewa sebagaimana diatur dalam Perjanjian.;
- 6. Bahwa Tergugat IV menolak gugatan Penggugat Butir 13 yang mendalilkan bahwa penyewaan objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat IV adalah tidak sah, dengan alasan sbb :
  - a. Bahwa sebagaimana telah diuraikan Tergugat IV diatas dalam Butir 2 s.d 4 jawaban, maka tidak ada perbuatan atau prosedur yang dilanggar oleh Tergugat IV sehingga menyebabkan perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunan diatas SHM No.497 oleh Tergugat IV menjadi tidak sah dan dituntut dinyatakan batal demi hukum oleh Para Penggugat.;
  - b. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan Tergugat IV sebelumnya, Tergugat IV telah melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, kemudian adanya peralihan hak kepada Tergugat I atas objek sengketa melalui akta jual beli dan balik nama telah pula dilakukan dengan sah dan tidak melanggar hukum maka sudah sewajarnya bila Posita Butir 13 dan Petitum No.10 Para Penggugat untuk ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima.;
  - c. Bahwa adanya sengketa antara Penggugat I dengan Tergugat I tidak seharusnya merugikan pihak ketiga dalam hal ini termasuk Tergugat IV sebagai penyewa, karena atas adanya hubungan sewa menyewa sesuai Butir 2 diatas Tergugat IV telah menjadi pihak yang beritikad baik dan telah melakukan kewajibannya sehingga hak-hak dari Tergugat IV tetap harus dilindungi.;
- 7. Bahwa permohonan Para Penggugat untuk mengajukan sita jaminan (CB) terhadap tanah/bangunan objek sengketa tidak memiliki dasar hukum, karena Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah/ bangunan objek sengketa dalam perkara a quo, sehingga karenanya permohonan sita jaminan tersebut harus dinyatakan tidak sah.;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat IV mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan aquo berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat IV seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat IV tidak dapat diterima.;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
- Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Para Penggugat ;

atau dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong mempunyai pendapat lain Tergugat IV mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).;

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replinya pada persidangan tanggal 15 Juli 2014, dan pada persidangan tanggal 22 Juli 2014 Tergugat I mengajukan duplik secara lisan tetap pada isi surat jawabannya, Tergugat IV mengajukan Dupliknya secara tertulis sebagai mana terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa untuk memastikan obyek sengketa, Majelis telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa tersebut pada hari Jum'at tanggal 8 Agustus 2014 dengan hasil selengkapny sebagai mana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

1. Alat bukti surat P-1 tentang perincian biaya rawat inap dari tanggal 13 -9-2010 s/d tanggal 20-9-2010;
2. Alat bukti P-2 tentang Rujukan pasien untuk rawat jalan tanggal 20 September 2010;
3. Alat bukti P-3 tentang Kwitansi biaya rawat inap tanggal 20 -9-2010;
4. Alat bukti P-4 tentang Kwitansi harga obat tanggal 20-9-2010;
5. Alat bukti P-5 tentang daftar rawat jalan di dokter Elly Rosila W, SpKj.;
6. Alat bukti P-6 tentang daftar rawat jalan di dokter Elly Rosila W, SpKj.;
7. Alat bukti P-7 tentang daftar rawat jalan di dokter Elly Rosila W, SpKj.;
8. Alat bukti P-8 tentang daftar rawat jalan di dokter Elly Rosila W, SpKj.;
9. Alat bukti P-9 tentang daftar rawat jalan di dokter Elly Rosila W, SpKj.;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Alat bukti P-10 tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2008 Nomor Obyek Pajak (NOP) 52.03.080.007.051-0002.0 sebesar Rp.4.410,- ;
11. Alat bukti P-11 tentang Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2010 Nomor obyek pajak (NOP) 52.03.080.007.034.0026.0 sebesar Rp.12.180,- ;
12. Alat bukti P-12 tentang Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2010 Nomor obyek pajak (NOP) 52.03.080.007.034.0056.0 sebesar Rp.7.552,- ;
13. Alat bukti P-13 tentang Surat Keterangan dari dokter Elly Rosila W, SpKj.MM. yang menerangkan bahwa Penggugat pernah dirawat RSJ Propvinsi NTB dari tanggal 13 September 2010 s/d tanggal 20 -9-2010 dan kemudian dilanjut dengan rawat jalan sampai tahun 2014,;
14. Alat bukti P-14 tentang Surat Pernyataan Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat I tertanggal 10 Desember 2010;

Menimbang, bahwa alat bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai, serta telah diberi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Para Penggugat juga telah mengajukan saksi dipersidangan sebanyak 4 (empat) orang yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah masing-masing atas nama 1. SYARIFUDIN, 2. MAHSUN, 3. JUNAIDI, 4. LALU SUPARMAN yang keterangannya sebagaimana yang termuat didalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan Para Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa :

Untuk Tergugat I :

1. Alat bukti T.I-1 tentang Salinan Akta Jual Beli No 14/2011 tanggal 13 Januari 2011 antara Penggugat I sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli yang dibuat oleh Tergugat II selaku Notaris dan PPAT;
2. Alat bukti T.I-2 tentang sertifikat hak milik No 497 dari nama pemilik MUKHSININ beralih kenama pemilik HAJI MUHAMAD AMIN, SE. Berdasarkan jual beli;

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Alat bukti T.I-3 tentang Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2014 Nomor Obyek Pajak (NOP) 52.03.080.007.051-0002.0 sejumlah Rp.17.982,-;

Menimbang, bahwa alat bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai, serta telah diberi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat I juga telah mengajukan saksi dipersidangan sebanyak 2 (dua) orang yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah masing-masing atas nama 1. NAIL MAKDAN, 2. HARTONO yang keterangannya sebagaimana yang termuat didalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Untuk Tergugat IV ;

1. Alat bukti T.IV-1 tentang perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I selaku orang yang menyewakan dan Tergugat IV selaku penyewa atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa alat bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai, serta telah diberi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara Tertulis, Tergugat I secara lisan dipersidangan menyatakan Tetap pada jawaban dan alat-alat buktinya, Tergugat IV tidak hadir dan tidak mengajukan kesimpulan dan segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Pembatalan Surat Jual Beli Nomor 14/2011 tanggal 13 Januari 2011 yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I didepan Tergugat II atas tanah dan bangunan yang menjadi Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa benar antara Para Penggugat dan Tergugat I telah terjadi transaksi Jual beli Tanah seluas 600 M2 sesuai sertifikat hak milik no.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

497, gambar situasi tertanggal 11 September 1995 no 1083/1995 an. Muhsinin (Penggugat I) berikut bangunan yang ada diatasnya, yang terletak di RT Lapangan, Kampung Jati, Desa Labuan Lombok, Kecamatan Pringabaya dengan batas-batas sebelah Utara dengan Jalan Raya, sebelah Timur dengan Jalan Desa, sebelah Selatan dengan tanah pekarangan PT. SP, dan sebelah Barat dengan tanah pekarangan PT. SP.;

2. Bahwa Jual beli tersebut terjadi pada tanggal 13 Januari 2011 yang dilakukan di Kantor Notaris/PPAT Faniyah, SH.(Tergugat II) ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai :

1. Apakah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I dengan Tergugat I didepan Tergugat II sah dan apakah jual beli tersebut bersifat Proforma sehingga dapat dibatalkan ?
2. Apakah perbuatan Tergugat I yang menyewakan obyek sengketa kepada Tergugat IV merupakan perbuatan yang tidak sah ?

Menimbang, bahwa sebelum majelis Hakim mempertimbangkan hal tersebut di atas, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat IV dalam surat jawabannya ;

## Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat IV, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

- Bahwa gugatan penggugat kabur ;
- Bahwa penggugat keliru/ salah menggugat tergugat IV karena tergugat hanya menyewa dari Tergugat I selaku pemilik obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa setelah majelis memeriksa dan meneliti surat gugatan Para Penggugat, majelis melihat bahwa surat gugatan Para Penggugat telah menggugat orang-orang yang menurut ParaPenggugat telah merugikan hak serta kepentingannya dan telah menjelaskan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan para tergugat serta dengan obyek sengketa dan yang menjadi obyek sengketaupun telah diuraikan dengan jelas oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya, dan Para Penggugat juga tidak keliru mengajukan

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan terhadap Tergugat IV karena Tergugat IV merupakan pihak yang menguasai tanah obyek sengketa saat ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi dari Tergugat I dan IV haruslah ditolak ;

## **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti surat yaitu bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14 dan Saksi-Saksi yaitu 1. SYARIFUDIN, 2. MAHSUN, 3. JUNAIDI, 4. LALU SUPARMAN;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang perincian biaya rawab inap dari tanggal 13 -9-2010 s/d tanggal 20-9-2010, P-2 tentang Rujukan pasien untuk rawat jalan tanggal 20 September 2010, P-3 tentang Kwitansi biaya rawat inap tanggal 20 -9-2010, P-4 tentang Kwitansi harga obat tanggal 20-9-2010, P-5 s/d P-9 tentang daftar rawat jalan di dokter Elly Rosila W, SpKj. Dari tanggal 21 Nov 2007 s/d 16 Juli 2014, P-10 tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2008 Nomor Obyek Pajak (NOP) 52.03.080.007.051-0002.0 sebesar Rp.4.410,-, P-11 tentang Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2010 Nomor obyek pajak (NOP) 52.03.080.007.034.0026.0 sebesar Rp.12.180,-, P-12 tentang Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2010 Nomor obyek pajak (NOP) 52.03.080.007.034.0056.0 sebesar Rp.7.552,-, P-13 tentang Surat Keterangan dari dokter Elly Rosila W, SpKj.MM. yang menerangkan bahwa Penggugat pernah dirawat RSJ Propvinsi NTB dari tanggal 13 September 2010 s/d tanggal 20 -9-2010 dan kemudian dilanjut dengan rawat jalan samapai tahun 2014, P-14 tentang Surat Pernyataan Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat I tertanggal 10 Desember 2010 serta Saksi Syafrudin, Mahsun, Junaidi, Lalu Suparman yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat I pernah dirawat di Rumah Sakit Jiwa di Mataram pada sekitar tahun 2010 dan para saksi tidak tahu sakitnya Penggugat I apa, bahwa saksi Syafrudin pernah membacakan surat yasin ketika Penggugat I Sakit dirumahnya didekat lapangan, bahwa sekitar akhir tahun 2010 Penggugat I sudah tidak lagi tinggal di rumahnya yang menjadi obyek sengketa sekarang, bahwa para saksi tidak

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahu penyebabnya Penggugat I tidak lagi tinggalnya dirumahnya yang menjadi obyek sengketa, bahwa para saksi tidak tahu siapa yang tinggal di obyek sengketa, bahwa di depan obyek sengketa ada papan nama Bank Mandiri, bahwa Penggugat I sampai sekarang masih dinas sebagai TNI aktif dan bertugas di Kantor Koramil Pringabaya dan Saksi Junaidi menerangkan bahwa saksi yang mengantar Penggugat I dan Pengugat II pergi ke Kantor Notaris untuk melakukan penanda tangan perjanjian jual beli obyek sengketa, bahwa Pengugat I waktu itu memakai pakaian dinas sebagai TNI, bahwa waktu itu Pengugat I yang meminta saksi untuk mengantarnya dengan menggunakan mobil dan saksi yang membawa mobil, bahwa selain Penggugat I dan Pengugat II serta saksi tidak ada orang lain lagi yang ada dalam mobil waktu itu, bahwa saksi tahu karena dijelaskan oleh Pengugat I dan Pengugat II kalau mereka baru selesai membuat akta jual beli tanah obyek sengketa, bahwa waktu itu Penggugat I dan Pengugat II masih menempati rumah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa Terugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda dengan bukti T.I-1 tentang Salinan Akta Jual Beli No 14/2011 tanggal 13 Januari 2011 antara Penggugat I sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli yang dibuat oleh Tergugat II selaku Notaris dan PPAT, bukti T.I-2 tentang sertifikat hak milik No 497 dari nama pemilik MUKHSININ beralih kenama pemilik HAJI MUHAMAD AMIN, SE. Berdasarkan jual beli, bukti T.I-3 tentang Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2014 Nomor Obyek Pajak (NOP) 52.03.080.007.051-0002.0 sejumlah Rp.17.982,- serta saksi 1. NAIL MAKDAN, 2. HARTONO;

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda dengan bukti T.IV-1;

Menimbang, bahwa dari ala-alat bukti yang diajukan Para Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, majelis akan mempertimbangkan permasalahan yang pertama yakni apakah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I dengan Tergugat I didepan Tergugat II sah tersebut dan apakah jual beli tersebut bersifat Performa dan dapat dibatalkan ?

Menimbang, bahwa sesuai dengan bunyi pasal 1458 KUH Perdata menyatakan “ jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat dan harga, meskipun barang itu belum belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”;

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk jual beli tanah diatur dalam UUPA No 5 tahun 1960 jo PP No. 10 tahun 1961 jo. PP No.24 Tahun 1997, bahwa jual beli tanah dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT dan hak milik itu sudah berpindah pada saat dibuat akta dimuka PPAT tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda dengan bukti T-1 dan keterangan saksi Penggugat yang bernama Junaidi yang menerangkan bahwa saksi Junaidi tersebut yang mengantar Pengugat I dan Pengugat II dari rumahnya di Desa Labuan Lombok, Kec. Pringabaya pergi ke Kantor Tergugat II untuk melakukan penandatanganan Akta Jual-beli atas obyek sengketa, dimana Penggugat I pada saat itu memakai pakai dinas lengkap sebagai TNI dan saksi Junaidi hanya menunggu didalam mobil sedangkan yang masuk kedalam kantor Tergugat II adalah Penggugat I dan Penggugat II dan saksi Junaidi juga melihat Tergugat I ada datang di Kantor Tergugat II pada saat yang bersamaan;

Menimbang, bahwa oleh karena yang melakukan jual beli adalah antara Penggugat I selaku pemilik tanah dan bangunan serta Tergugat I selaku pembeli dan transaksi jual beli tersebut dilakukan didepan Notaris dalam hal ini tergugat II, kemudian Penggugat II selaku istri dari Penggugat I ikut juga menandatangani Akta jual-beli tersebut dan Penggugat I dan Penggugat II datang ketempat tersebut tanpa ada paksaan dari orang lain karena mereka dengan kehendak sendiri datang ketempat Tergugat II dengan diantar oleh saksi Junaidi dan menyetujui serta menanda-tangani akta jual beli tersebut kemudian Penggugat I dan Penggugat II pulang diantar oleh saksi Junaidi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka perjanjian jual beli antara penggugat I dengan Tergugat I yang dilakukan dihadapan Tergugat II adalah sah, dan apakah jual beli tersebut bersifat performan dan dapat dibatalkan ?

Menimbang, bahwa menurut pasal 1329 KUHPerdara setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan cakap dan didalam pasal 1330 KUHPerdara menjelaskan bahwa tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

1. orang yang belum dewasa;
2. mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. orang-orang perempuan dalam hal ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu;

Menimbang, bahwa dari bukti surat maupun keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, bahwa Penggugat I dalam melakukan perjanjian Jual-beli dengan Tergugat I tidak sedang berada dibawah pengampunan dan walaupun dia pernah sakit dan dirawat di RSJ Provinsi Nusa Tenggara Barat di Mataram dari tanggal 13 September 2010 s/d tanggal 20 September 2010 dan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I dan Tergugat I pada tanggal 13 Januari 2011 dilakukan setelah yang bersangkutan keluar dari RSJ dan dari surat keterangan (bukti P-13) dokter yang merawat Penggugat I tidak menjelaskan jenis penyakit apa yang diderita oleh Penggugat I dan walaupun surat tersebut dikeluarkan untuk bahan untuk mengajukan pensiun dini bagi Penggugat I namun sampai saat ini Penggugat I masih aktif sebagai Tentara Nasional Indonesia dan didalam akta jual beli tersebut tidak ada satu pasalpun yang menyatakan bahwa jual beli tersebut bersifat preforma atau pura-pura ;

Menimbang, bahwa

Drs. Muhammad Junaid

Drs. M. Yasin Paddu

Dra. Noor Aini

Panitera Pengganti

Muharram. S.H

## Perincian biaya perkara:

- Pendaftaran Rp 30.000,00
- ATK. Perkara Rp 50.000,00
- Panggilan Rp 290.000,00
- Redaksi Rp 5.000,00

Halaman 23 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2014/PN SEL

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

- Meterai Rp 6.000,00

J u m l a h    Rp 381.000,00 (tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah).