



PUTUSAN

Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Praya yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SITI NURJANAH, bertempat tinggal di RT/RW 003/007 Jempong Eler, Dusun Jempong Eler, Desa Martak Tombok, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

- 1. ARDIANSYAH (Anak Pertama Johansyah)**, bertempat tinggal di Jempong Eler, Desa Martak Tombok, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. JOHAN WAHYUDI**, bertempat tinggal di Jempong Eler, Desa Martak Tombok, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
- 3. YOHANIS PURWADI**, bertempat tinggal di Jempong Eler, Dusun Jempong Eler, Desa Martak Tombok, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
- 4. AYUMAN**, bertempat tinggal di Jempong Eler, Dusun Jempong Eler, Desa Martak Tombok, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
- 5. HARNI**, bertempat tinggal di Jempong Eler, Dusun Jempong Eler, Desa Martak Tombok, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut,

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya tertanggal 09 Juli 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nomor 54/Pdt.G/2018/ PN Pya tertanggal 09 Juli 2018 tentang Penetapan hari sidang. Setelah membaca Surat Gugatan, Jawaban, Replik, Duplik, kesimpulan dari masing-masing Pihak serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 09 Juli 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 9 Juli 2018 dibawah Register perkara Nomor 54/Pdt.G/2017/PN Pya. telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya antara Penggugat dan Johansyah (Bapak dari para Tergugat dan Turut Tergugat 1/Suami dari Turut Tergugat 2 dan 3) adalah suami istri yang menikah secara agama islam dan tidak terdaftar di Kantor Urusan Agama atau Nikah Sirri, pernikahan antara Penggugat dan Johansyah, pada waktu itu Penggugat adalah Istri Ketiganya Johansyah;
2. Bahwa semasa membina hubungan rumah tangga antara Penggugat dan Johansyah, Johansyah meminta kepada Penggugat untuk Penggugat membuat Rumah diatas sebagian Tanah hak miliknya, dan atas dasar permintaan Johansyah tersebut kemudian oleh Penggugat membuat rumah diatas sebagian tanah hak milik Johansyah seluas ± 2 are, dengan seluruh biaya/uang dari hasil tabungan gaji Penggugat selama menjadi Pegawai Negeri Sipil;
3. Bahwa kemudian setelah Rumah yang dibangun oleh Penggugat jadi dan siap untuk ditempati, secara bersama-sama keduanya antara Penggugat dan Johansyah tinggal menetap didalam rumah tersebut;
4. Bahwa kemudian sekitar pada awal bulan Mei tahun 2010 antara Penggugat dan Johansyah cerai secara Agama dan/atausudah tidak lagi ada hubungan suami istri;
5. Bahwa setelah antara Penggugat dan Johansyah sudah tidak memiliki hubungan suami istri, Johansyah tidak lagi tinggal bersama di Rumah yang dibangun Penggugat, melainkan Penggugat tinggal sendiri dirumah tersebut dan Johansyah pindah tinggal bergiliran di Rumah Istri Pertama dan keduanya yakni TT-2 dan TT-3;
6. Bahwa karena hubungan Penggugat dan Johansyah sudah tidak ada lagi sebagai suami istri/Cerai, terlebih dari pernikahan tersebut tidak memiliki keturunan/anak, sehingga Rumah yang sudah dibangun oleh Penggugat tersebut menjadi bermasalah antara Penggugat dan Johansyah, dan pada waktu itu Johansyah meminta Penggugat mengalihkan/memindah Rumah tersebut dari atas tanah hak miliknya, namun permintaan Johansyah pada waktu itu tidak masuk akal dan tidak mungkin dilaksanakan oleh Penggugat;
7. Bahwa tidak lama setelah bercek-cok atas rumah yang dibangun Penggugat diatas sebagian tanah hak milik Johansyah tersebut, sekitar awal bulan Juni 2010, Johansyah mendatangi Penggugat, karena butuh uang, Johansyah meminta Penggugat membeli/membayar sebagian Tanah hak

Halaman 2 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliknya sebagian seluas ± 6.25 are atau 625 M^2 sudah termasuk tanah dimana rumah yang dibangun oleh Penggugat diatas Tanah miliknya Johansyah tersebut;

8. Bahwa yang mana sebagian tanah seluas ± 6.25 are atau 625 M^2 berasal dari Luas Total keseluruhannya seluas ± 62 are tanah Milik Johansyah sebagaimana Tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 99 Tahun 2004 Atas Nama Johansyah;

9. Bahwa adapun sebagian tanah hak milik Johansyah seluas ± 6.25 are atau 625 M^2 (berasal dari total keseluruhan seluas ± 62 are) tersebut, terletak di Jempong Eler RT: 03, Dusun Jempong Eler, Desa Martak Tombok, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah. Dengan batas-batas sebagai berikut;

Sebelah Utara : Dahulu Tanah pecahan Milik Almarhum Johansyah sekarang tanah pekarangan rumah milik Lalu Musa dan Harni;

Sebelah Selatan : Tanah Sawah Milik Penggugat;

Sebelah Timur : Jalan Raya atau Jalan Desa Marta Tombok;

Sebelah Barat : Dahulu Tanah Pecahan Milik Almarhum Johansyah sekarang tanah Ramli Ahmad; Dan untuk selanjutnya Mohon Disebut sebagai **TANAH SENKETA**.

10. Bahwa atas permintaan dari Johansyah kepada Penggugat untuk membayar Tanah Sengketa, maka jual beli Tanah Sengketa disepakati seharga Rp. 10.000.000 (sepuluh Juta Rupiah) dan tidak lama setelah kesepakatan harga Tanah Sengketa tersebut, oleh Penggugat dibayar lunas kepada Johansyah dan serta dibuatkan surat jual beli Tanah sengketa pada bulan Juni 2010 saat itu juga;

11. Bahwa tidak lama setelah membuat surat jual beli Tanah Sengketa, oleh Penggugat kemudian memindah nama SPPT Tanah Sengketa (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/ surat Pajak Bumi dan Bangunan) dari Nama Johansyah ke atas nama Penggugat sendiri;

12. Bahwa setelah Penggugat membeli Tanah Sengketa dari Johansyah, Penggugat menempati rumah sendiri dan serta sisa Tanah Sengketa yang kosong, oleh Penggugat dimanfaatkan untuk ditanami Pohon Pisang dan Mangga, dan selama Penggugat menempati Rumah yang berdiri diatas Tanah Sengketa serta Penggugat memanfaatkan Tanah Sengketa yang kosong untuk ditanami Pohon Pisang dan Mangga tidak ada gangguan serta permasalahan dari Johansyah, Para Tergugat, Para Turut Tergugat ataupun orang lain;

Halaman 3 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya

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)



13. Bahwa sekitar tahun 2015, Karena Penggugat sudah ada uang untuk memecah Sertifikat Tanah sengketa, oleh Penggugat meminta kepada Johansyah untuk memberikan sertifikat tanahnya yang didalam sertifikat sudah termasuk Tanah Sengketa, untuk tujuan Penggugat memecah sertifikat supaya Tanah sengketa sertifikatnya atas nama Penggugat sendiri, namun karena pemecahan sertifikat harus menggunakan sertifikat asli dan pada waktu itu Johansyah tidak dapat memberikan sertifikat asli karena sertifikat asli oleh Johansyah dipakai sebagai jaminan pinjaman uang di Bank, dan pada saat itu oleh Johansyah menjanjikan memberikan sertifikat asli kepada Penggugat setelah pinjaman Lunas sekitar pada tahun 2017, sehingga Niat Penggugat untuk memecah sertifikat Tanah sengketa tidak dapat dilaksanakan pada tahun 2015 tersebut;

14. Bahwa pada bulan Juli tahun 2017 Johansyah alih-alih memberikan Penggugat sertifikat yang sudah dijanjikan, Malahan Johansyah dan T-1 memaksa dan mengancam Penggugat keluar dari Rumah yang ditempati oleh Penggugat dan meminta Tanah Sengketa beserta rumah yang berdiri di atas Tanah Sengketa dikembalikan Penggugat kepadanya dengan cara memaksa dan mengancam Penggugat ;

15. Bahwa setelah Penggugat di usir secara Paksa serta di ancam oleh Johansyah dan T-1 untuk meninggalkan rumah yang berdiri di atas Tanah sengketa dan mengembalikan Tanah Sengketa kepadanya, Penggugat tidak dapat lagi menempati rumah dan menguasai Tanah Sengketa, karena bersama-sama Tergugat 1 dan Johansyah menempati rumah tersebut dan serta menguasai keseluruhan Tanah sengketa;

16. Bahwa karena Penggugat tidak dapat lagi menempati rumah dan menguasai Tanah sengketa, ada kekhawatiran dengan barang-barang milik Penggugat yang masih berada di dalam rumah tersebut ada yang hilang, terlebih T-1 sudah menguasai Rumah dan Keseluruhan Tanah Sengketa, dan atas dasar itulah Penggugat merasa sangat dirugikan oleh perbuatan Tergugat 1, oleh Penggugat kemudian melaporkan perbuatan Johansyah dan Tergugat 1 kepada pihak Kepolisian dan kemudian berdasarkan Putusan Pengadilan dalam perkara pidana Nomor: 57 /Pid.B/2018/PN.Pya, Tergugat 1 dijatuhi hukuman 3 Bulan 15 Hari Penjara karena telah terbukti besalah melakukan tindak pidana tanpa hak secara melawan hukum memaksa masuk kedalam Rumah Pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan mengeluarkan ancaman;

Halaman 4 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa selama Proses Penyidikan dan ditetapkannya Tergugat 1 sebagai Tersangkan dan serta ditahan pihak Penyidik Kepolisian, Penggugat meminta kembali Tanah Sengketa beserta meminta kembali untuk menempati rumah yang beridiri di atas tanah sengketa hak miliknya tersebut, akan tetapi kembali Penggugat dihalangi oleh Johansyah serta dibantu oleh T-2;

18. Bahwa sampai dengan Johansyah meninggal dunia pada tanggal 27 Juni 2018, usaha Penggugat meminta kembali Tanah Sengketa beserta rumah yang berdiri diatas Tanah Sengketa, namun tetap gagal karena secara terus-menerus dihalangi oleh Para Tergugat yang menempati rumah tersebut sampai dengan sekarang gugatan ini di ajukan ke Pengadilan Negeri Praya;

19. Bahwa oleh karena jual beli tanah sengketa antara Penggugat dan Johansyah dilakukan secara sah, dibuktikan dengan kwitansi pembayaran lunas dan serta dibuatkan surat jual beli Tanah Sengketa, oleh karena itu kwitansi pembayaran dan surat jual beli Tanah Sengketa adalah sah dan mengikat menjadi alat bukti hukum peralihan jual beli yang sah antara Penggugat dengan Almarhum Johansyah;

20. Bahwa oleh karena peralihan jual beli Tanah Sengketa antara Penggugat dengan Almarhum Johansyah dilakukan sah secara hukum, maka oleh karena itu Penggugat adalah orang yang berhak atas Tanah Sengketa beserta apa yang ada diatasnya;

21. Bahwa oleh karena peralihan jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Almarhum Johansyah dilakukan sah secara hukum oleh karena itu Penggugat adalah orang yang berhak atas Tanah Sengketa beserta apa yang ada diatasnya, sehingga Almarhum Johansyah tidak lagi memiliki hak atas tanah sengketa dan secara otomatis juga bukan hak milik para Tergugat maupun para Turut Tergugat dan oleh karena itu segala Perbuatan Para Tergugat yang Menguasai, mempertahankan Tanah sengketa serta menempati rumah dan menikmati segala apa yang ada diatas Tanah Sengketa yang bukan hak miliknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

22. Bahwa karena Penggugat selama ini tidak memiliki rumah yang lain selain rumah yang berdiri diatas Tanah sengketa, dan selama ini selalu numpang tinggal dirumah anak, dan serta Penggugat merasa sangat Khawatir atas terawat dan kondisi barang-barang milik Penggugat yang masih ada didalam rumah yang berdiri diatas Tanah sengketa, serta disisi lainnya juga Penggugat merasa khawatir Tanah Sengketa dipindah tangankan kepada pihak ketiga oleh para Tergugat, sehingga Penggugat

Halaman 5 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya

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

sangat memohon kepada Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Praya Cq Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (CB) atas Tanah Sengketa beserta rumah dan apa yang ada diatas Tanah Sengketa tersebut, dan permohonan Penggugat ini sangat beralasan Hukum karena adanya Kwitansi Pembayaran Lunas Tanah Sengketa, Surat Jual Beli Tanah Sengketa serta putusan pidana terhadap T-1 sebagaimana dalam Putusan Perkara Pidana No : 57 /Pid.B/2018/PN.Pya;

23. Bahwa Penggugat memohon kepada Bapak/Ibu Ketua Ketua Pengadilan Negeri Praya Cq Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menjatuhkan amar putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, banding, kasasi atau upaya-upaya hukum lainnya, permohonan Penggugat sangat beralasan hukum karena adanya Bukti kwitansi pembayaran Lunas Tanah Sengketa dan bukti Surat Jual beli Tanah Sengketa serta adanya putusan pidana terhadap T-1 sebagaimana dalam Putusan Perkara Pidana No: 57 /Pid.B/2018/PN.Pya;

24. Bahwa sudah berulang kali Penggugat berupaya meminta untuk mengembalikan haknya atas Tanah Sengketa beserta Rumah yang berdiri di atas Tanah Sengketa dari para Tergugat baik secara kekeluargaan, bantuan fasilitasi oleh Pemerintah Desa maupun Proses Pidana, namun Para Tergugat tetap bersikeras mempertahankan Tanah Sengketa dan menempati Rumah yang berdiri diatas Tanah Sengketa serta tidak mau menyerahkan kembali kepada Penggugat, sehingga upaya Penggugat tersebut belum mendapatkan penyelesaian sampai sekarang diajukannya gugatan ini, sehingga dengan sangat terpaksa Penggugat mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Praya untuk mendapatkan keadilan seadil-adilnya;

Berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat di atas, mohon kehadiran Bapak/Ibu ketua Pengadilan Negeri Praya Cq Majelis Hakim yang menyidangkan perkara a quo berkenan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum sita jaminan (CB) terhadap Tanah Sengketa dan bangunan rumah serta apa yang ada atas Tanah Sengketa adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Hukum bahwa Jual Beli Tanah Sengketa antara Penggugat dengan Almarhum Johansyah adalah sah secara hukum;

Halaman 6 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya

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

4. Menyatakan Hukum Tanah Sengketa, Rumah yang berdiri diatas Tanah Sengketa serta apa yang ada di atas Tanah Sengketa adalah Hak Milik Penggugat;
5. Menyatakan hukum Perbuatan Para Tergugat menguasai secara paksa Tanah Sengketa, menempati bangunan Rumah yang berdiri di atas tanah sengketa serta menikmati apa yang ada diatas Tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum kepada para Tergugat atau siapa saja yang menguasai Tanah Sengketa beserta bangunan Rumah di atas Tanah Sengketa dan segala apa yang ada diatas Tanah Sengketa untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan alat negara yakni Kepolisian Republik Indonesia, Tentara Nasional Indonesia dan/atau Polisi Pamong Praja;
7. Menyatakan putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, banding, kasasi serta upaya hukum lainnya;
8. Menghukum kepada para Turut Tergugat untuk tundak terhadap semua isi Putusan Perkara a quo;
9. Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara a quo;

Dan atau ; Mohon Putusan Seadil-adilnya;-

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir sendiri dipersidangan, Tergugat I hadir sendiri dipersidangan sedangkan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ardiansyah (Tergugat I), berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.271/SK-PDT/2018/PN.Pya tertanggal 19 September 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan perkara ini secara damai melalui Mediasi sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk AINUN ARIFIN, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Praya selaku mediator, berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya tanggal 24 Juli 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan hasil mediasi tertanggal 31 Juli 2018 telah ternyata perdamaian tidak berhasil, selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan Jawaban pada tanggal 21 Agustus 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 7 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya

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

1. BENAR, dalam point 1 adalah Penggugat dan Johansyah (Almarhum) adalah suami istri yang menikah secara Agama Islam dan tidak tercatat di Kantor Urusan Agama Kecamatan Praya atau disebut NIKAH SIRRI, dan pernikahan antara Penggugat dan Johansyah (Almarhum), Penggugat adalah Istri ke III (ketiga);

2. TIDAK BENAR

YANG BENAR adalah dalam point 2 Rumah tersebut sudah dibangun lebih dulu Johansyah baru Penggugat dijemput oleh Johansyah untuk sama-sama tinggal dirumah tersebut diatas

tanah seluas ± 2 are, bukan Penggugat yang membangun dengan hasil gaji atau tabungannya;

3. BENAR adalah pada point 4 ± pada bulan Mei 2010 antara Penggugat dengan Johansyah bercerai atau sudah tidak ada lagi hubungan suami istri;

4. BENAR adalah pada point 5 (lima) setelah cerai Penggugat dan Johansyah (Almarhum) rumah tersebut ditempati oleh Penggugat bersama anak tiri (anak dari suami yang lain), dan mulai bulan Februari 2017 sampai sekarang ditempati oleh Tergugat I;

5. BENAR adalah pada point 6 Pernikahan antara Penggugat dengan Johansyah (Almarhum) tidak memiliki keturunan, dan memang benar semasa hidup Johansyah (Almarhum) meminta kepada Penggugat untuk memindahkan rumah tersebut atas hak miliknya, namun permintaan Johansyah (Almarhum) ditolak oleh Penggugat;

6. TIDAK BENAR.

YANG BENAR adalah pada point 7 Johansyah (Almarhum) mau menjual tanah kepada Penggugat dengan catatan, mau kembali atau dirujuk lagi oleh Johansyah semasa hidup, setelah jadi Surat Jual Beli Johansyah (Almarhum) dibuat oleh Petugas Desa Penggugat tidak mau dirujuk kembali;

7. BENAR adalah luas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 99, Tahun 2004 atas nama Johansyah seluas 625 M² yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah Nusa Tenggara Barat sekarang Sertifikat tersebut dipegang oleh Tergugat I, Terlampir;

Dan tanah tersebut terletak di Jempong Eler, RT. 03 Dusun Jempong Eler Desa Mertak Tombok, Kec. Praya Kab. Lombok Tengah dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah pecahan Milik Almarhum Johansyah sekarang tanah pekarangan rumah milik Lalu Musa dan Harni;

Halaman 8 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya



- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Milik Penggugat;
- Sebelah Timur : Jalan Raya atau Jalan Desa

Mertak Tombok;

- Sebelah Barat : Dahulu Tanah Pecahan Milik

Almarhum Johansyah sekarang tanah Ramli Ahmad; dan untuk selanjutnya disebut sebagai TANAH AHLI WARIS dari JOHANSYAH (Almarhum)

8. TIDAK BENAR

YANG BENAR adalah pada point 10, Penggugat membeli tanah kepada Johansyah (Almarhum) yang sampai sekarang belum dibayar dengan harga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sesuai dengan kesaksian salah satu dari Perangkat Desa, Tergugat menganggap kwitansi yang ada pada Penggugat "PALSU";

9. BENAR adalah pada point 12 memang benar rumah dan sisa tanah Hak Milik dari Johansyah dikuasai oleh Tergugat I sampai sekarang;

10. BENAR adalah pada point 13 Penggugat meminta pada Johansyah Sertifikat Asli untuk memecah Sertifikat tersebut tapi Johansyah tidak menuruti permintaan Penggugat;

11. TIDAK BENAR.

YANG BENAR adalah pada point 14 Johansyah dan Tergugat I tidak benar memaksa dan mengancam Penggugat keluar dari rumah tersebut, tapi diminta keluar dengan baik-baik, dengan alasan Penggugat sudah diceraikan oleh Johansyah dan Tergugat I tidak setuju melihat Penggugat tinggal dirumah tersebut bersama anak dari suami yang lain;

12. BENAR adalah pada point 18 sampai Johansyah meninggal Penggugat gagal untuk menempati rumah tersebut, sekarang rumah tersebut ditempati oleh Tergugat I (anak kandung dari Johansyah)

13. TIDAK BENAR.

YANG BENAR adalah pada point 21 karna Jual Beli Tanah Sengketa antara Penggugat dengan Johansyah tidak sah secara hukum karna belum dibayar dan tanah tersebut merupakan hak milik dari Johansyah.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menolak Sita Jaminan (CB) terhadap tanah dan bangunan tersebut;
3. Menolak hukum bahwa Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Johansyah batal demi hukum atau tidak sah;
4. Menyatakan hukum tanah sengketa dan rumah merupakan hak milik Johansyah dan Ahli Waris dari Tergugat I,II dan turut Tergugat I,II dan III;



5. Menyatakan setelah meninggal dunia Johansyah menurut Kompilasi Hukum Islam Buku II HUKUM KEWARISAN Bab I Pasal 171 huruf c. adalah "Orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris;

6. Menghukum/membebankan kepada Penggugat untuk membayar semua perkara yang timbul dari perkara tersebut.

Dan atau; mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut di atas Penggugat mengajukan replik tertanggal 30 Agustus 2018 dan atas replik Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak mengajukan duplik dan menyatakan tetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat mengajukan bukti surat-surat berupa :

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 atas nama SITI NURJANAH, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari JOHANSYAH terima dari SITTI NURJANAH, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 14 Juni 2010, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Salinan Putusan Pidana No. 57/Pid.B/2018/PN.Pya atas nama Terdakwa ARDIANSYAH, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 479/846/2010/2017, yang selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa fotokopi surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, sehingga sah untuk dijadikan alat bukti dalam persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Penggugat juga telah mengajukan bukti 2 (dua) orang saksi yang bernama ZAENAL ABIDIN dan SAHRIN yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dan membuktikan dalil sangkalannya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat juga mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 99 atas nama Pemegang Hak JOHANSYAH, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-1 ;



2. Fotokopi Surat Pernyataan Mencabut Kesaksian tertanggal 15 April 2017, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-2 ;

3. Fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan Jual Beli Tanah Pekarangan tertanggal 02 Mei 2017, yang selanjutnya diberi tanda bukti T-3;

Menimbang, bahwa fotokopi surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali untuk bukti bertanda T-2 dan T-3 merupakan bukti fotokopi tanpa ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Para Tergugat dan Para Turut Tergugat juga telah mengajukan bukti 2 (dua) orang saksi yang bernama RAMLI AHMAD dan SAHRIN yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 18 Oktober 2018 telah melakukan Pemeriksaan Setempat sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan ayat (2) Rbg, SEMA No.7 Tahun 2001, untuk mengetahui kepastian mengenai Letak, Luas, dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, yang terletak di Jempong Eler Rt.03, Dusun Jempong Eler, Desa Martak Tombok, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok tengah, yang selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulan pada tanggal 25 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak sama-sama menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini, dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. Bahwa sekitar awal bulan Juni 2010, Johansyah mendatangi Penggugat, karena butuh uang, Johansyah meminta Penggugat membeli/membayar sebagian Tanah hak miliknya sebagian seluas \pm 6,25 are atau 625 M² sudah

Halaman 11 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya



termasuk tanah dimana rumah yang dibangun oleh Penggugat diatas Tanah miliknya Johansyah tersebut;

2. Bahwa yang mana sebagian tanah seluas \pm 6. 25 are atau 625 M² berasal dari Luas Total keseluruhannya seluas \pm 62 are tanah Milik Johansyah sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 99 Tahun 2004 Atas Nama Johansyah yang terletak di Jempong Eler RT: 03, Dusun Jempong Eler, Desa Martak Tombok, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah. Dengan batas-batas sebagai berikut;

Sebelah Utara : Dahulu Tanah pecahan Milik Almarhum Johansyah sekarang tanah pekarangan rumah milik Lalu Musa dan Harni;

Sebelah Selatan : Tanah Sawah Milik Penggugat;

Sebelah Timur : Jalan Raya atau Jalan Desa Marta Tombok;

Sebelah Barat : Dahulu Tanah Pecahan Milik Almarhum Johansyah sekarang tanah Ramli Ahmad; Dan untuk selanjutnya Mohon Disebut sebagai **TANAH SENKETA**;

3. Bahwa atas permintaan dari Johansyah kepada Penggugat untuk membayar Tanah Sengketa, maka jual beli Tanah Sengketa disepakati seharga Rp. 10.000.000 (sepuluh Juta Rupiah) dan tidak lama setelah kesepakatan harga Tanah Sengketa tersebut, oleh Penggugat dibayar lunas kepada Johansyah dan serta dibuatkan surat jual beli Tanah sengketa pada bulan Juni 2010 saat itu juga;

4. Bahwa setelah Penggugat membeli Tanah Sengketa dari Johansyah, Penggugat menempati rumah sendiri dan serta sisa Tanah Sengketa yang kosong, oleh Penggugat dimanfaatkan untuk ditanami Pohon Pisang dan Mangga, dan selama Penggugat menempati Rumah yang berdiri diatas Tanah Sengketa serta Penggugat memanfaatkan Tanah Sengketa yang kosong untuk ditanami Pohon Pisang dan Mangga tidak ada gangguan serta permasalahan dari Johansyah, Para Tergugat, Para Turut Tergugat ataupun orang lain;

5. Bahwa sekitar tahun 2015, Karena Penggugat sudah ada uang untuk memecah Sertifikat Tanah sengketa, oleh Penggugat meminta kepada Johansyah untuk memberikan sertifikat tanahnya yang didalam sertifikat sudah termasuk Tanah Sengketa, untuk tujuan Penggugat memecah sertifikat supaya Tanah sengketa sertifikatnya atas nama Penggugat sendiri, namun karena pemecahan sertifikat harus menggunakan sertifikat asli dan pada waktu itu Johansyah tidak dapat memberikan sertifikat asli karena sertifikat asli oleh Johansyah dipakai sebagai jaminan pinjaman uang di

Halaman 12 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya



Bank, dan pada saat itu oleh Johansyah menjanjikan memberikan sertifikat asli kepada Penggugat setelah pinjaman Lunas sekitar pada tahun 2017, sehingga Niat Penggugat untuk memecah sertifikat Tanah sengketa tidak dapat dilaksanakan pada tahun 2015 tersebut;

6. Bahwa pada bulan Juli tahun 2017 Johansyah alih-alih memberikan Penggugat sertifikat yang sudah dijanjikan, Malahan Johansyah dan T-1 memaksa dan mengancam Penggugat keluar dari Rumah yang ditempati oleh Penggugat dan meminta Tanah Sengketa beserta rumah yang berdiri di atas Tanah Sengketa dikembalikan Penggugat kepadanya dengan cara memaksa dan mengancam Penggugat ;

7. Bahwa karena Penggugat tidak dapat lagi menempati rumah dan menguasai Tanah sengketa, ada kekhawatiran dengan barang-barang milik Penggugat yang masih berada di dalam rumah tersebut ada yang hilang, terlebih T-1 sudah menguasai Rumah dan Keseluruhan Tanah Sengketa, dan atas dasar itulah Penggugat merasa sangat dirugikan oleh perbuatan Tergugat 1, oleh Penggugat kemudian melaporkan perbuatan Johansyah dan Tergugat 1 kepada pihak Kepolisian dan kemudian berdasarkan Putusan Pengadilan dalam perkara pidana Nomor: 57 /Pid.B/2018/PN.Pya, Tergugat 1 dijatuhi hukuman 3 Bulan 15 Hari Penjara karena telah terbukti besalah melakukan tindak pidana tanpa hak secara melawan hukum memaksa masuk kedalam Rumah Pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan mengeluarkan ancaman;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban dan membantah terhadap gugatan Penggugat tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. TIDAK BENAR, YANG BENAR adalah dalam point 2 Rumah tersebut sudah dibangun lebih dulu Johansyah baru Penggugat dijemput oleh Johansyah untuk sama-sama tinggal dirumah tersebut diatas tanah seluas \pm 2 are, bukan Penggugat yang membangun dengan hasil gaji atau tabungannya;
2. TIDAK BENAR, YANG BENAR adalah pada point 7 Johansyah (Almarhum) mau menjual tanah kepada Penggugat dengan catatan, mau kembali atau dirujuk lagi oleh Johansyah semasa hidup, setelah jadi Surat Jual Beli Johansyah (Almarhum) dibuat oleh Petugas Desa Penggugat tidak mau dirujuk kembali;
3. BENAR adalah luas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 99, Tahun 2004 atas nama Johansyah seluas 625 M² yang dikeluarkan oleh

Halaman 13 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN.Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah Nusa Tenggara Barat sekarang Sertifikat tersebut dipegang oleh Tergugat I, Terlampir; Dan tanah tersebut terletak di Jempong Eler, RT. 03 Dusun Jempong Eler Desa Mertak Tombok, Kec. Praya Kab. Lombok Tengah dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah pecahan Milik Almarhum Johansyah sekarang tanah pekarangan rumah milik Lalu Musa dan Harni;
- Sebelah Selatan : Tanah Sawah Milik Penggugat;
- Sebelah Timur : Jalan Raya atau Jalan Desa Mertak Tombok;
- Sebelah Barat : Dahulu Tanah Pecahan Milik Almarhum Johansyah sekarang tanah Ramli Ahmad; dan untuk selanjutnya disebut sebagai TANAH AHLI WARIS dari JOHANSYAH (Almarhum)

4. TIDAK BENAR, YANG BENAR adalah pada point 10, Penggugat membeli tanah kepada Johansyah (Almarhum) yang sampai sekarang belum dibayar dengan harga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sesuai dengan kesaksian salah satu dari Perangkat Desa, Tergugat menganggap kwitansi yang ada pada Penggugat "PALSU";

5. TIDAK BENAR, YANG BENAR adalah pada point 14 Johansyah dan Tergugat I tidak benar memaksa dan mengancam Penggugat keluar dari rumah tersebut, tapi diminta keluar dengan baik-baik, dengan alasan Penggugat sudah diceraikan oleh Johansyah dan Tergugat I tidak setuju melihat Penggugat tinggal dirumah tersebut bersama anak dari suami yang lain;

6. BENAR adalah pada point 18 sampai Johansyah meninggal Penggugat gagal untuk menempati rumah tersebut, sekarang rumah tersebut ditempati oleh Tergugat I (anak kandung dari Johansyah)

7. TIDAK BENAR, YANG BENAR adalah pada point 21 karna Jual Beli Tanah Sengketa antara Penggugat dengan Johansyah tidak sah secara hukum karna belum dibayar dan tanah tersebut merupakan hak milik dari Johansyah.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dibantah oleh Kuasa Tergugat maka dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR/ 283 RBG, pihak Penggugat haruslah dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya sedangkan Kuasa Tergugat juga punya hak yang sama untuk membuktikan dalil bantahannya;

Halaman 14 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya



Menimbang, bahwa dari apa yang dikemukakan oleh Penggugat dan Tergugat I selaku Kuasa dari Tergugat II dan Para Turut Tergugat, dapat ditarik kesimpulan yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara ini adalah:

- 1. Apakah jual beli antara Siti Nurjanah dengan Johansyah adalah sah ?**
- 2. Apakah Penguasaan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat 1 adalah Perbuatan Melawan Hukum?**

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat tertanda P.1 s/d P.5 dan saksi – saksi yaitu saksi : 1. Saksi ZAENALABIDIN dan 2. Saksi SAHRIN ;

Menimbang, bahwa berdasarkan P.1 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama Siti Nurjanah, Majelis berpendapat bahwa bukti surat tersebut bukanlah bukti surat sah kepemilikan tanah, melainkan hanyalah bukti bahwa siapa yang dikenai kewajiban membayar pajak atas tanah, dan bukti surat semacam ini hanyalah bukti permulaan, dan oleh karena materiil dari bukti surat ini berkaitan dengan perkara aquo, maka akan Majelis pergunakan sebagai bahan untuk menyusun persangkaan sepanjang berkaitan dengan alat bukti yang sah lainnya. (vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 624 K/Sip/1970 tanggal 24 Maret 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 663 K/Sip/1970, tanggal 22 Maret 1972);

Menimbang, bahwa berdasarkan P.2 berupa kwitansi bermaterai Rp. 6000 buat pembayaran sebidang tanah pekarangan seluas 6,25 m2 yang terletak di Jempong Eler dengan batas-batas sesuai yang ada di surat jual beli sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang telah diserahkan oleh SITTI NURJANAH dan diterima oleh JOHANSYAH, Majelis berpendapat bahwa bukti surat ini merupakan akta dibawah tangan, sehingga dalam pembuktiannya membutuhkan alat bukti yang lain untuk menguatkannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 adalah Surat Pernyataan Jual Beli antara JOHANSYAH dan SITI NURJANAH, menerangkan bahwa SITI NURJANAH membeli tanah kepada JOHANSYAH pada tanggal 14 Juli 2010 seluas ± 6,25 are/625 m2 dengan harga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) merupakan bukti surat jual beli tanah yang diketahui oleh Mertak Tombok atas nama LALU MUH. SALEH dengan stempel Kepala Desa Mertak Tombok;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor: 57/Pid.B/2018/PN.Pya, atas bukti ini Majelis berpendapat bahwa bukti ini adalah akta otentik, dan meskipun merupakan putusan perkara

Halaman 15 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya



pidana, namun karena materinya berkaitan dengan perkara aquo, maka bukti ini akan Majelis menggunakan sepanjang berkaitan dengan alat bukti yang sah lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Surat Keterangan Nomor : 479/846/2010/2017, menerangkan bahwa benar telah terjadi transaksi jual beli antara Johansyah dengan Siti Nurjanah yang diketahui oleh a.n. Kepala Desa Mertak Tombok IRWAN HIDAYAT (Sekretaris Desa);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi ZAENAL ABIDIN dan saksi SAHRIN dipersidangan menerangkan bahwa saksi pernah diminta oleh Penggugat untuk membuat tembok keliling tahun 2010 dan saat membuat tembok keliling ada Johansyah, setahu saksi setelah dikuasai oleh Siti nurjanah selama 1 tahun baru ditembok, saat ditembok keliling tidak ada yang keberatan dan baru pada tahun 2017 sdr. Ardianyah menguasai tanah tersebut, bahwa Penggugat pernah bercerita tanah tersebut telah dibeli dari Johansyah, bahwa asal usul tanah sengketa adalah milik Johansyah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I selaku kuasa Tergugat II dan Para Turut Tergugat mengajukan bukti surat tertanda T.1 s/d T.3 dan saksi – saksi yaitu saksi : 1. Saksi RAMLI AHMAD dan 2. Saksi SAHRIN;

Menimbang, bahwa berdasarkan T.1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 99 atas nama JOHANSYAH diperoleh fakta hukum bahwa tanah obyek sengketa masih tercatat atas nama Johansyah;

Menimbang, bahwa berdasarkan T.2 berupa Surat Pernyataan mencabut kesaksian yang menerangkan bahwa RAMLI AHMAD menyatakan mencabut kesaksiannya atas surat pernyataan jual beli Tanah Pekarangan rumah tertanggal 14 Juni 2017 Luas 625 m2, lokasi Dusun Jempong Eler Rt.03 Desa Mertak Tombok Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah harga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan T.3 berupa Surat Pernyataan Pembatalan Jual beli Tanah Pekarangan yang menerangkan bahwa JOHANSYAH menyatakan mencabut dan membatalkan surat pernyataan jual beli tanah pekarangan dibawah tangan I tertanggal 14 Juni 2017 Luas 625 m2, lokasi Dusun Jempong Eler Rt.03 Desa Mertak Tombok Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah seharga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 dan T-3 telah diperkuat keterangan saksi RAMLI AHMAD yang menerangkan bahwa saksi mengetahui jual beli tanah terletak di Jempong Eler, Desa Mertak Tombok, Kecamatan



Praya, Kabupaten Lombok Tengah dengan luas 6 are antara Siti Nurjanah dan Johansyah. Bahwa saat itu saksi ikut tanda tangan dalam jual beli tersebut dan Johansyah juga tandatangan dalam surat jual beli. Kemudian Johansyah sempat membuat surat pernyataan pembatalan jual beli tersebut dengan alasan Siti Nurjanah (Penggugat) tidak mau rujuk dengan Johansyah;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi SAHRIN dipersidangan menerangkan bahwa saksi mengetahui ada masalah tanah yang letaknya di Jempong Eler, Desa Mertak Tombok, Kecamatan Praya, Kab. Lombok Tengah, luas tanah saksi tidak tahu, sekarang yang kuasai tanah tersebut adalah Ardiansyah namun sebelumnya yang tinggal di tanah tersebut adalah Siti Nurjanah, setahu saksi Johansyah dengan Siti Nurjanah dulunya adalah suami istri, dulunya Johansyah dan Siti Nurjanah tinggal diatas tanah sengketa, setahu saksi Johansyah sudah meninggal dunia 2 bulan yang lalu. Bahwa saksi melihat saat tanah sengketa diambil paksa oleh Tergugat I dari Siti Nurjanah (Penggugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama yakni **"Apakah jual beli antara Siti Nurjanah dengan Johansyah adalah sah?"**

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas antara Penggugat dan Johansyah pada tanggal 14 Juli 2010 telah terjadi perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa. Dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut ternyata Penggugat telah membayar harga beli kepada Johansyah sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan atas pembayaran tersebut tanah obyek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2017, sebelum Tergugat I secara paksa mengusir Penggugat dari tanah obyek sengketa. Atas perbuatannya Tergugat I telah diproses secara pidana dan telah dinyatakan bersalah dengan suatu putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Bahwa bagi pihak penjual sebagaimana diatur Pasal 1491 KUHPerdata ada dua kewajiban utama yang harus dipenuhi yaitu : *pertama* menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dan *kedua* menanggung kenikmatan tenteram atas barang-barang tersebut dan

Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya



menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan bagi pihak pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli mempunyai kewajiban membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian;

Menimbang, bahwa dari segi hukum jual beli sebagaimana diuraikan diatas maka perjanjian jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Johansyah adalah sah dan telah selesai pelaksanaannya seketika harga dibayar Penggugat dan Tergugat menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat. Bahwa yang menjadi pertanyaan selanjutnya adalah apakah perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah menyebabkan peralihan hak atas tanah. Dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan jika Peralihan hak atas tanah akibat jual beli hanya dapat didaftarkan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang. Tetapi dalam Pasal 37 ayat 2 peraturan *a quo* dinyatakan jika dalam keadaan tertentu pendaftaran atas jual beli yang aktanya tidak dibuat oleh PPAT dapat dilakukan jika kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran;

Menimbang, bahwa menyikapi perjanjian pengikatan jual beli tanah Mahkamah Agung dalam SEMA Nomor 4 tahun 2016 tentang Pengesahan hasil rapat pleno kamar perdata, menyatakan Peralihan hak milik atas tanah sudah terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli sepanjang pembeli sudah membayar harganya dan sudah menguasai tanah dengan itikad baik. Selanjutnya tentang sahnya peralihan hak atas tanah dengan dasar pengikatan jual diperkuat juga dengan Putusan Mahkamah Agung nomor 122 K/Sip/1973 tanggal 14-4-1973 dengan kaedah hukum bahwa "belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka pejabat pembuat Akte Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja";

Menimbang, bahwa mengenai adanya fakta pembatalan jual beli oleh Johansyah pada tahun 2017 yang dilakukan secara sepihak dengan suatu surat pernyataan menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak secara serta merta dapat membatalkan perjanjian jual beli. Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak melainkan hanya dapat dibatalkan dengan persetujuan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang dihubungkan dengan ketentuan hukum sebagaimana diuraikan diatas maka Majelis Hakim

Halaman 18 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya



berpendapat jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Johansyah adalah sah menurut hukum. Selanjutnya dengan penguasaan tanah obyek sengketa oleh Penggugat dengan itikad baik telah membuktikan adanya peralihan hak atas tanah obyek sengketa dari Johansyah kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat petitum poin 3 dan poin 4 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok permasalahan kedua yakni **“Apakah Penguasaan atas objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat 1 adalah Perbuatan Melawan Hukum?”**

Menimbang, bahwa selanjutnya perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas penguasaan oleh tanah obyek sengketa oleh Tergugat I oleh karena adanya perbuatan pidana yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan melanggar ketentuan pasal 167 ayat (1), (3) dan (4) Jo Pasal 64 ayat (1) KUHP (Vide bukti P-4) dengan mengusir secara paksa Penggugat keluar dari Objek sengketa yang telah ditematinya secara terus menerus selama 7 tahun dari tahun 2010 s/d tahun 2017. Selain itu sebagaimana pertimbangan diatas Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dengan tetap menguasai tanah obyek sengketa sampai dengan saat ini, karena penguasaan tersebut dilakukan secara melanggar hukum dan merugikan hak subyektif Penggugat. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ke-5 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I dilakukan secara melawan hukum dan merugikan hak subyektif Penggugat maka perlu untuk menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa beserta bangunan rumah di atas tanah sengketa dan segala apa yang ada diatas tanah sengketa untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan alat Negara yang dalam hal ini Kepolisian Republik Indonesia. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum poin 6 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan sebagian sepanjang tersebut diatas;

Halaman 19 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya



Menimbang, bahwa dalam petitum poin 7 gugatannya Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan putusan secara serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum verzet, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Menimbang, bahwa syarat-syarat untuk dapat dilaksanakan suatu putusan secara serta merta sebagaimana Pasal 191 ayat 1 Rbg dan Buku II tentang pedoman teknis administrasi dan teknis peradilan perdata umum dan khusus edisi tahun 2008 pada halaman 86, serta SEMA Nomor 3 Tahun 2000 jo SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan serta merta dan Provisionil, adalah:

- Surat bukti yang diajukan sebagai bukti untuk membuktikan dalil gugatan adalah sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan yang diakui isinya oleh tergugat;
- Putusan didasarkan atas suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Apabila dikabulkan suatu gugatan provisional;
- Dalam hal sengketa bezit bukan sengketa hak milik;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak didasarkan pada syarat-syarat diatas maka petitum poin 7 gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Turut Tergugat telah diwakili kepentingannya oleh Tergugat I dan dalil-dalilnya terbukti tidak beralasan hukum maka Para Turut Tergugat harus dihukum untuk tunduk pada bunyi putusan ini. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum poin 8 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum poin 9 gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena selama proses persidangan ini Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa maka petitum poin 2 gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat hanya dikabulkan untuk sebagian maka petitum poin 1 gugatan Penggugat harus ditolak;

Memperhatikan Pasal 37 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1338 ayat 2, Pasal

Halaman 20 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1457 dan Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perjanjian pengikatan jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Johansyah adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan tanah sengketa, yaitu tanah seluas ± 6.25 are atau $625 M^2$ (berasal dari total keseluruhan seluas ± 62 are) tersebut, terletak di Jempong Eler RT: 03, Dusun Jempong Eler, Desa Martak Tombok, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut;
Sebelah Utara : Dahulu Tanah pecahan Milik Almarhum Johansyah sekarang tanah pekarangan rumah milik Lalu Musa dan Harni;
Sebelah Selatan : Tanah Sawah Milik Penggugat;
Sebelah Timur : Jalan Raya atau Jalan Desa Martak Tombok;
Sebelah Barat : Dahulu Tanah Pecahan Milik Almarhum Johansyah sekarang tanah Ramli Ahmad;
berikut rumah dan apa yang ada diatas tanah sengketa adalah sah hak milik Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat menguasai secara paksa tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum kepada Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa beserta bangunan rumah dan segala apa yang ada diatas tanah sengketa, untuk menyerahkannya kembali kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan alat negara yakni Kepolisian Republik Indonesia;
6. Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk terhadap semua isi Putusan Perkara a quo;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 2.921.000,- (dua juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya pada hari Kamis, tanggal 1 November 2018 oleh Putu Agus Wiranata, S.H.M.H. selaku Hakim Ketua, Fita Juwiati, S.H. dan Eliz Rhami Zudistira, S.H. masing-masing selaku hakim anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Praya Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya tanggal 9 Juli 2018, putusan tersebut pada hari Kamis,

Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 54/Pdt.G/2018/PN Pya

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

tanggal 8 November 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Anas Munjir Malik, S.H. Panitera Pengganti dan Penggugat serta Tergugat I selaku pribadi dan selaku kuasa dari Tergugat II, Turut Tergugat I, II dan III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d

t.t.d

Fita Juwati, S.H.

Putu Agus Wiranata, S.H., M.H.

Hakim Anggota,

Panitera Pengganti,

t.t.d

t.t.d

Eliz Rhami Zudistira, S.H.

Anas Munjir Malik, S.H.

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	Rp	30.000,-
2.	ATK	Rp.	50.000,-
3.	PNBP	Rp.	30.000,-
4.	Panggilan	Rp.	1.700.000,-
5.	Sumpah	Rp.	100.000,-
6.	Materai	Rp.	6.000,-
7.	Redaksi	Rp.	5.000,-

JumlahRp. 2.921.000,-

(dua juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah)