



P U T U S A N

Nomor : 48/PDT.G/2012/PN.PRA

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA
ESA"**

PENGADILAN NEGERI PRAYA yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan tersebut dibawah ini dalam perkara antara : -----

FOLIVI EMMANUEL : Laki-laki, Swasta, Warga Negara Prancis, bertempat tinggal di 80 Rue Rouged De lisle, 9200 Nanterre, Pemegang Pasport Nomor : 06AT7070, yang saat ini sedang berada di Kabupaten Lombok Barat, beralamat di Perumahan Puri Hijau, Jalan Raya Senggigi, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat.

Yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

BENI BAKARY, SH. : Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum (LKBH. AKURASI NTB), beralamat di Jalan Pariwisata 39 B Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1578/LKBH/VII/2012, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 17 Juli 2012, Register Nomor : 158/SK-PDT/2012/PN.PRA, yang selanjutnya disebut sebagai :

PENGUGAT -----

Yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

Melawan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. LALU BANGUN : Laki-laki, Pekerjaan Tani, bertempat tinggal di Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah ;
2. BAPAK NUR ALIAS AMAQ NUR : Laki-laki, Pekerjaan Tani, bertempat tinggal di Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah ;
3. BAPAK NURALIM ALIAS AMAQ NURALIM : Laki-laki, Pekerjaan Tani, bertempat tinggal di Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah ;
4. LALU MUHAMMAD SALAHUDDIN, SH. : Notaris di Kabupaten Lombok Barat, beralamat di Jalan Raya Tanjung, Bumi Selaparang Asri (BTN Blencong) No.1 Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat, yang selanjutnya disebut sebagai : ----- **PARA TERGUGAT** -----

PENGADILAN NEGERI tersebut ; -----

Setelah membaca surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Praya tanggal 17 Juli 2012, No.48/Pdt.G/2012/PN.PRA, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ; -----

Setelah membaca surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya, Nomor : 48/PDT-G/2012/PN.PRA, tanggal 17 Juli 2012, tentang penetapan hari sidang ; -----

Setelah membaca dan mempelajari berkas gugatan Para Penggugat ;

Setelah mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara ; -----

Setelah mendengar keterangan para saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 17 Juli 2012 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 17 Juli 2012 dibawah register perkara No.48/Pdt.G/2012/PN.PRA yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 telah melangsungkan transaksi jual beli tanah, dimana Penggugat adalah selaku pihak Pembeli terhadap 3 (tiga) bidang tanah milik Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 selaku pihak Penjual ;
2. Bahwa terhadap jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 tersebut dimaksud, dilakukan dan dilaksanakan sepenuhnya oleh dan bertempat di Kantor Notaris Lalu Muhammad Salahuddin, SH. (Tergugat 4) yang kemudian oleh Tergugat 4, jual beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah tersebut dimaksud diletakkan dan dituangkan dalam 3 (tiga) buah Akta Perikatan Jual Beli yaitu masing-masing :
 - a. Akta Perikatan Jual Beli nomor 25 tertanggal 22 Oktober 2009 antara Tergugat 1, selaku pihak penjual dengan Penggugat selaku pihak Pembeli, atas sebidang tanah milik Tergugat 1, seluas kurang lebih 14.880m² (empat belas ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Agum
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Surya
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Bapak Nuralim
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Agum
 - b. Akta Perikatan Jual Beli nomor 26 tertanggal 22 Oktober 2009 antara Tergugat 2, selaku pihak penjual dengan Penggugat selaku pihak Pembeli, atas sebidang tanah milik Tergugat 2, seluas kurang lebih 10.390m² (sepuluh ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Selatan : Jalan



- Sebelah Utara : Tanah Milik Umar
- Sebelah Barat : Tanah Milik Lalu Bangun
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Agum

c. Akta Perikatan Jual Beli nomor 27 tertanggal 22 Oktober 2009 antara Tergugat 3, selaku pihak penjual dengan Penggugat selaku pihak Pembeli, atas sebidang tanah milik Tergugat 3, seluas kurang lebih 9985m² (sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:

- Sebelah Selatan : Tanah Milik LTDC
- Sebelah Utara : Tanah Milik Adnan
- Sebelah Barat : Tanah Milik Bapak Sinarim
- Sebelah Timur : Tanah Milik Lalu Bangun

Untuk selanjutnya disebut sebagai : OBYEK SENGKETA

3. Bahwa pihak Penggugat dan Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 telah sepakat mengenai harga jual beli dan syarat-syarat pembayarannya terhadap tanah obyek sengketa tersebut dimaksud, yaitu :

- a. Terhadap tanah milik Tergugat 1, disepakati dengan harga Rp.372.000.000 (tiga ratus tujuh puluh dua juta rupiah) dan telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat 1, sebesar Rp.163.680.000 (seratus enam puluh tiga juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), dan sisanya sebesar Rp.208.320.000 (dua ratus delapan juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) akan dibayarkan pihak Penggugat kepada Tergugat 1, setelah terbit sertifikat atas nama Tergugat 1 ;
- b. Terhadap tanah milik Tergugat 2, disepakati dengan harga Rp.259.750.000 (dua ratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat 2, sebesar Rp.114.290.000 (seratus empat belas juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah), dan sisanya sebesar Rp.145.460.000 (seratus empat puluh lima juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) akan dibayarkan pihak Penggugat kepada Tergugat 2, setelah terbit sertifikat atas nama Tergugat 2 ;



- c. Terhadap tanah milik Tergugat 3, disepakati dengan harga Rp.249.625.000 (dua ratus empat puluh sembilan juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat 3, sebesar Rp.109.835.000 (seratus sembilan juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah), dan sisanya sebesar Rp.139.790.000 (seratus tiga puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah) akan dibayarkan pihak Penggugat kepada Tergugat 3, setelah terbit sertifikat atas nama Tergugat 3 ;
4. Bahwa setelah Penggugat mengetahui bahwa sertifikat atas tanah-tanah milik Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 telah selesai diproses, maka Penggugat hendak menyelesaikan pembayaran (melakukan pelunasan pembayaran terhadap ketiga tanah obyek sengketa tersebut dimaksud), akan tetapi Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3, menolak untuk melanjutkan transaksi jual beli kepada Penggugat ;
5. Bahwa akibat tindakan Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 tersebut dimaksud, membuat Penggugat sangat dirugikan karena modal yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk membayar uang muka harga tanah tersebut diatas kepada Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3, apabila digunakan untuk usaha akan mendapatkan keuntungan sebesar 5 % ;
6. Bahwa tindakan dari Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 yang menolak penyelesaian pembayaran dari pihak Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan, menolak sisa pembayaran dan menandatangani surat (Akta) Kuasa Untuk Menjual serta menyerahkan sertifikat atas tanah-tanah tersebut dimaksud sekaligus penguasaannya kepada Penggugat, adalah merupakan perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum ;
7. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat kiranya sangat beralasan diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) diatas tanah-tanah obyek sengketa tersebut dimaksud, yang sekarang ini telah bersertifikat yaitu :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1089 Desa Kuta, Seluas 14.750 M2, atas nama Lalu Bangun ;



- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1086, Desa Kuta, Seluas 10.500 M2, atas nama Amaq Nur ;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 1088, Desa Kuta, Seluas 9325 M2, atas nama Bapak Nuralim ;

Berdasarkan kepada seluruh uraian Penggugat tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Praya dan / atau Hakim Majelis yang ditunjuk memeriksa perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah-tanah obyek sengketa ;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Lalu Muhammad Salahuddin, SH. Masing-masing Nomor : 25, 26 dan 27 tanggal 22 Oktober 2009 adalah sah dan berharga sesuai hukum.
4. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beriktikak baik dan perlu mendapatkan perlindungan hukum.
5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 yang menolak penyelesaian sisa pembayaran dari Penggugat sebagaimana dimaksud dalam poin angka 3 Surat Gugatan Penggugat dan menandatangani Akta Kuasa Untuk Menjual serta menyerahkan masing-masing Sertifikat atas tanah-tanah obyek sengketa tersebut dimaksud sekaligus penguasaannya kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum.
6. Menghukum Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 untuk melanjutkan dan / atau menyelesaikan proses jual beli tanah-tanah obyek sengketa kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam poin angka 3 Surat Gugatan Penggugat dan menandatangani Akta Kuasa Untuk Menjual serta menyerahkan masing-masing Sertifikat atas tanah-tanah obyek sengketa tersebut dimaksud sekaligus penguasaannya kepada Penggugat ;
7. Menghukum Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk keluar dan



mengosongkan tanah-tanah obyek sengketa secara langsung seketika setelah putusan ini dibacakan.

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun Para Tergugat mengajukan bantahan, banding ataupun kasasi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya yang bernama **BENI BAKARY, SH.** Sedangkan Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 hadir kuasanya yang bernama : **BURHANUDIN, SH.** : Advokat dan / atau Konsultan Hukum pada Kantor Lembaga Studi & Bantuan Hukum Nusa Tenggara Barat, beralamat di Jalan Darul Fahur No.5 Pejeruk, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2012, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dengan Register Nomor : 169/SK-PDT/2012/PN.PRA, tanggal 30 Juli 2012, sedangkan dengan Tergugat 4 pernah hadir sekali pada persidangan tanggal 13 September 2012 dan pada persidangan-persidangan selanjutnya tidak pernah hadir tanpa alasan yang syah ;---

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan PERMA No. 1 tahun 2008, Ketua Majelis telah menunjuk seorang Hakim Mediator yang bernama M.AUNUR ROFIQ, SH. berdasarkan Penetapan Ketua Majelis No. 48/PDT.G/2012/PN.PRA,. telah berupaya mendamaikan kedua belah pihak, namun tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara tersebut dilanjutkan dengan diawali pembacaan surat gugatan oleh Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 3 melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 4 Oktober 2012, yang isinya pada pokoknya sebagai berikut : -----

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa setelah mencermati keseluruhan gugatan Penggugat, Tergugat 1 s/d Tergugat 3 menilai bahwa gugatan Penggugat obscur libel/ kabur dengan alasan-alasan sebagai berikut :



- a) Bahwa posita gugatan penggugat antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya saling kontradiktif, karena pada satu sisi (in konkrito pada point 1 dan 2 posita gugatan penggugat mendalilkan telah melakukan hubungan hukum jual beli dengan Tergugat 1 s/d Tergugat 3, Pada sisi lain in konkrito posita gugatan penggugat pada point 2 penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat melakukan hubungan hukum berupa perikatan jual beli atas obyek sengketa dengan Tergugat 1 s/d Tergugat 3, dengan demikian tidak jelas hubungan hukum apakah yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat 1 s/d Tergugat 3 ? Apakah hubungan hukum Perikatan / pengikatan jual beli ataupun hubungan hukum jual beli ? adalah sangat perlu jelas dan terang, karena antara hubungan hukum perikatan / pengikatan jual beli sangat berbeda dengan hubungan hukum jual beli (vide Putusan MARI No. 416 K/Pdt/2011 tanggal 7 September 2011).
- b) Bahwa petitum gugatan Penggugat adalah juga kabur karena pada satu sisi Penggugat menuntut keabsahan perikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaries LALU MUHAMMAD SALAHUDDIN sebagaimana digambarkan pada petitum point 3 pada sisi lain pada petitum point 4 penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik padahal jika hanya didasari perikatan jual beli antara penggugat dengan Tergugat 1 S/D Tergugat 3 atas tanah sengketa JUAL BELI ATAS TANAH SENGKETA belum terjadi. Dari Fakta ini, petitum para penggugat tidak tegas dan tidak tertentu karena tidak jelas apa sebenarnya yang menjadi tuntutan Penggugat, apakah perjanjian jual beli ataupun perikatan jual beli.
- c) Demikian pula posita gugatan penggugat tidak mendukung petitum gugatan atau petitum gugatan penggugat kontradiktif dengan posita gugatan karena dalam posita gugatan penggugat point 4, Tergugat 1 S/D Tergugat 3 digambarkan melakukan perbuatan wanprestasi.



Sedangkan dalam petitum gugatannya, Penggugat menuntut Tergugat 1 S/D Tergugat 3 dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

- d) Kekaburan lain dari gugatan Penggugat adalah tidak adanya menguraikan dan atau menjelaskan mengenai apa kepentingan penggugat menarik Tergugat 4 sebagai pihak dalam perkara a-quo. Bahkan dalam petitum gugatan tidak ada tuntutan penggugat terhadap Tergugat 4 kecuali dengan tanpa dasar dituntut untuk membayar biaya perkara dalam perkara aquo sebagaimana tergambar dalam petitum gugatan point 8 dengan menggunakan terminology para tergugat, sehingga in casu pula termasuk didalamnya tergugat 4. Sedangkan petitum lainnya baik petitum deklarator maupun kondemnator tidak ada menyinggung tuntutan kepada Tergugat 4.
- e) Bahwa pada petitum deklaratoir sebagaimana digambarkan pada point 3, Penggugat menuntut keabsahan akte perikatan jual beli No 25, 26 dan 27. Pada sisi lain, pada petitum deklaratoir point 4, Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dengan demikian gugatan penggugat in casu petitum gugatan pengggugat tidak tegas dan tidak tertentu.
- f) Bahwa gugatan penggugat posita point 6 dan petitum point 5 adalah kabur dan mengada-ada karena Tergugat 1 S/D Tergugat 3 tidak pernah ada kesepakatan untuk membuat dan menandatangani akta kuasa untuk menjual tanah sengketa. Lagi pula apa maksud dan apa asal usulnya Penggugat meminta kepada Tergugat 1 S/D Tergugat 3 untuk membuat dan menandatangani akta kuasa untuk menjual, karena selain memang tidak pernah ada sebelumnya juga janggal dan tidak logis penggugat menuntut Tergugat 1 S/D Tergugat 3 untuk membuat dan menandatangani AKTA KUASA MENJUAL atas tanah sengketa karena penggugat sendiri mendalilkan bahwa penggugat telah melakukan perikatan jual beli dan atau perjanjian jual beli (yang tidak jelas mana yang benar apakah



perikatan jual beli ataukah perikatan jual beli). Selain janggal dan tidak logis petitum Penggugat yang secara serta merta menuntut agar Tergugat 1 S/D Tergugat 3 menandatangani kuasa untuk menjual tanah sengketa adalah kabur pula karena kepada siapa Tergugat 1 S/D Tergugat 3 membuat akte kuasa menjual ? ? ? DAN apa persoalan hukumnya sehingga Penggugat menuntut agar Tergugat 1 S/D Tergugat 3 membuat akta kuasa menjual ? ? ? Dalam hal ini ada indikasi hukum yang sangat kuat bahwa Penggugat menyadari hubungan hukum perikatan jual beli dan atau perikatan jual beli adalah TERLARANG OLEH HUKUM.

- g) Bahwa demikian pula Petitum penggugat pada point 7 adalah kabur dan tidak jelas karena dalam konsep hukum acara perdata dan praktik peradilan petitum semacam ini adalah petitum yang terkait dengan dalil kepemilikan atas tanah sengketa, sedangkan penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa penggugat dengan Tergugat 1 S/D Tergugat 3 telah melakukan perjanjian prikatan jual beli sehingga tanah sengketa tidak dapat didalilkan sebagai milik penggugat sehingga bagaimana mungkin penggugat agar Tergugat 1 S/D Tergugat 3menuntut untuk mengosongkan tanah sengketa secara langsung dan seketika setelah putusan ini diucapkan sebagaimana petitum point 7 dimaksud.

2. Bahwa yang menjadi dasar utama Penggugat mengajukan gugatan Terhadap Tergugat 1 S/D Tergugat 3 adalah karena Penggugat mengakui telah melakukan hubungan hukum perikatan/pengikatan jual beli dan atau hubungan hukum jual beli (tidak jelas mana yang benar ?) atas obyek sengketa sebagaimana tercantum dalam gugatan posita point 2 huruf A, B dan C, padahal hubungan hukum perikatan/ pengikatan jual beli atau jual beli antara penggugat dengan Tergugat 1 S/D Tergugat 3 atas obyek sengketa adalah hubungan hukum yang dilarang oleh Undang-undang karena Penggugat adalah bukan warga Negara Indonesia melainkan warga Negara Asing in casu Warga Negara Prancis yang tidak diperbolehkan untuk memiliki tanah (vide pasal 9 UU No 5



Tahun 1960 Undang-undang POKOK AGRARIA dan oleh karena itu juga setiap hubungan hukum baik berupa jual beli, pewarisan dan hibah serta wasiat dan lainnya yang dapat menimbulkan akibat hukum peralihan hak atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing adalah batal demi hukum (Vide pasal 9 ayat 1, pasal 21 ayat 1 dan pasal 26 ayat 2 UU No. 5 tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria) jo pasal 1320 dan 1337 KUH Perdata). Dengan demikian, dasar penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat 1 S/D Tergugat 3 adalah tidak berdasar hukum sehingga harus di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil eksepsi Tergugat 1 S/D Tergugat 3 diatas adalah satu kesatuan dengan dalil-dalil jawaban Tergugat 1 S/D Tergugat 3.
2. Bahwa Tergugat 1 S/D Tergugat 3 menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam eksepsi dan jawaban ini .
3. Bahwa Tergugat 1 S/D Tergugat 3 menolak dalil atau posita gugatan penggugat pada point 1 dan point 2 karena penggugat tidak pernah melakukan hubungan hukum jual beli atas tanah sengketa. Bahkan posita gugatan pengkuat point 2 tidak tegas dan tidak tertentu karena disatu sisi mendalilkan penggugat melakukan hubungan hukum jual beli di sisi lain penggugat juga medalilkan bahwa penggugat melakukan perikatan jual beli atas tanah sengketa dengan Tergugat 1 S/D Tergugat 3. Bahwa penggugat seharusnya memahami konsep hukum perikatan jual dengan konsep hukum jual beli. Bahwa konsep hukum jual beli mengandung arti telah terjadi jual beli, sedangkan konsep hukum prikatan jual beli mengandung arti belum terjadi jual beli, yang terjadi adalah kesepakatan untuk melakukan hukum jual beli dengan syarat-syarat tertentu sebagaimana yang diperjanjikan oleh para pihak. Dalam perkara a-quo yang terjadi adalah baru sebatas prikatan jual beli, yang tindak lanjut pelaksanaanya untuk sampai kepada kualitas telah terjadi perjanjian jual beli



masih tergantung kepada pemenuhan sejumlah syarat-syarat baik syarat-syarat yang diperjanjikan maupun syarat-syarat kebolehan dilakukannya penindak-lanjutan perikatan jual beli atas obyek sengketa yang digariskan oleh hukum yakni persyarat kebolehan atau tidak terlarangnya pelaksanaan suatu perbuatan hukum jual beli dalam perkara a-quo oleh norma peraturan perundang undang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum (vide pasal 1320 dan pasal 1337 KUHPERDATA).

Bahwa untuk pelaksanaan penindaklanjutan perikatan jual beli atas obyek sengketa dalam perkara a-quo adalah TERLARANG OLEH UNDANG-UNDANG dikarenakan tujuan perikatan jual beli ini bermaksud atau mengakibatkan terjadinya peralihan kepemilikan dan penguasaan tanah milik warga Negara Indonesia in casu Tergugat 1 S/D Tergugat 3 kepada Penggugat yang merupakan warga Negara asing in casu Warga Negara Prancis. (Vide PASAL 1320 dan PASAL 1337 KUHPERDATA Jo PASAL 9, PASAL 21 Ayat 1 dan PASAL 26 ayat 2 UU No 5 TAHUN 1960 (UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA)). Oleh karena itu Perikatan jual beli antara Tergugat 1 S/D Tergugat 3 dengan Penggugat adalah BATAL DEMI HUKUM dan secara mutatis mutandis TERLARANG untuk diteruskan. Dengan demikian gugatan penggugat tak beralasan hukum dan oleh karena itu mohon YANG MULIA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI PRAYA yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

4. Bahwa terhadap posita gugatan penggugat pada point 3 dan 4, Tergugat 1 S/D Tergugat 3 menjawab sebagai berikut :

Bahwa pendaftaran tanah sengketa untuk terbitnya sertifikat atas tanah sengketa di BPN Kabupaten Lombok Tengah disepakati pengurusannya menjadi tanggung jawab Penggugat termasuk biaya

pengurusan sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa dan untuk pengurusan pendaftaran tanah obyek sengketa sehingga terbit sertifikat, Penggugat selanjutnya mengambil dokumen-dokumen seperti SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK TANAH



(SPORADIK) dan KTP Tergugat 1 S/D Tergugat 3 dari Tergugat 1 S/D Tergugat 3 sambil mengatakan bahwa sertifikat hak Milik Tanah sengeakta akan selesai atau jadi paling lambat 6 bulan dan paling cepat 3 bulan. Bahwa akan tetapi setelah lama menunggu yakni sekitar 7 bulan, Sertifikat tidak juga terbit.

Bahwa akhirnya, setelah satu bulan, Penggugat bersama dengan Tergugat 4 datang menemui Tergugat 1 S/D 3 di Desa KUTE, dan pada

saat itu, Penggugat bersama dengan Tergugat 4 berjanji akan menyelesaikan penerbitan sertifikat paling lama 6 bulan, bahwa akan

tetapi setelah 6 bulan sejak pertemuan Penggugat bersama dengan

Tergugat 4 dengan Tergugat 1 S/D Tergugat 3 di Kute, sertifikat tidak

juga terbit, akhirnya Tergugat 1 S/D Tergugat 3 berusaha menemui

Penggugat dan Tergugat 4 untuk menanyakan soal penerbitan sertifikat, namun pada saat itu Tergugat 1 hanya berhasil menemui

Tergugat 4, sedangkan Penggugat tidak berhasil ditemui karena penggugat tidak ada ditempat (domisilinya) dan tidak jelas penggugat

sedang berada dimana. Pada saat Tergugat 1 menemui Tergugat 4 dan menanyakan mengenai perkembangan pengurusan sertifikat, tergugat 4 menjawab bagaimana mau mengurus penerbitan sertifikat

sedangkan Emmanuel (Penggugat) yang berjanji akan membiayai pengurusan penerbitan sertifikat tidak pernah datang lagi di kantor

Tergugat 4.

Bahwa karena sampai dengan waktu 8 bulan sejak Pertemuan Penggugat bersama dengan Tergugat 4 dengan Tergugat 1 S/D Tergugat 3 di Desa Kute keberadaan Penggugat tidak juga jelas ada dimana dan tidak bisa dihubungi via Telephon, Terggugat 1 S/D Tergugat 3 tetap meminta tanggung jawab Tergugat 4 untuk



memproses penerbitan sertifikat tanah sengketa akan tetapi Tergugat 4 tidak membiayai karena biayanya cukup besar. Untuk itu, Tergugat menawarkan agar Tergugat 1 S/D Tergugat 3 yang membiayai dengan biaya sekitar sekitar Rp. 260.000.000. Akan tetapi karena Tergugat 1 S/D Tergugat 3 tidak mampu untuk menyediakan uang sejumlah itu maka Tergugat 1 S/D Tergugat 3 kembali berusaha mencari kabar mengenai keberadaan Penggugat, akan tetapi keberadaan Penggugat tidak jelas ada dimana akhirnya Tergugat 1 S/D Tergugat 3 kemudian berinisiatif untuk mengurus sendiri pendaftaran tanah sengketa dan penerbitan sertifikat.

Bahwa untuk pengurusan penerbitan sertifikat tersebut Tergugat 1 S/D Tergugat 3 dengan dibantu 2 orang sahabatnya (Pak ADI dan Pak Basirun) menanyakan perkembangan pengurusan tanah sengketa di Kantor BPN Kab. Lombok Tengah. Setelah mencari informasi diberbagai Tempat Tergugat 1 S/D Tergugat 3 berhasil mendapat informasi dari Kantor BPN Kab. Lombok Tengah bahwa pendaftaran tanah obyek sengketa memang telah tercatat di Kantor BPN Kab. Lombok Tengah akan tetapi berkas-berkasnya ada pada Tergugat 4 selaku orang yang dahulu mendaftarkannya. Bahwa berdasarkan informasi mengenai keberadaan dokumen / berkas untuk pendaftaran tanah sengketa tersebut, Tergugat 1 S/D Tergugat 3 dengan dibantu oleh Pak Basirun dan Pak ADI lalu menanyakan keberadaan berkas-berkas pendaftaran tanah sengketa kepada Tergugat 4, dan atas pertanyaan Tergugat 1 S/D Tergugat 3 tersebut Tergugat 4 menjawab bahwa berkas tanah sengketa ada di kantor BPN Kab. Lombok Tengah dan ternyata benar bahwa berkas pendaftaran tanah sengketa berada di Kantor BPN Kab. Lombok Tengah. Meskipun demikian, Penggugat masih berusaha mencari informasi mengenai tanggung jawab Penggugat, akan tetapi setelah sampai 2 tahun, keberadaan Penggugat tidak juga ada kabar yang jelas, akhirnya Tergugat memastikan diri untuk mengurus sendiri sertifikat tanah sengketa.



Bahwa setelah itu, Tergugat 1 S/D Tergugat 3 akhirnya mengurus dan membiayai sendiri pendaftaran dan penerbitan sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa. Dan dalam proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat atas tanah sengketa sampai akhirnya sertifikat hak milik atas tanah sengketa masing-masing atas nama Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 terbit, Tergugat 1 S/D Tergugat 3 mengeluarkan biaya sekitar Rp. 100.000.000.- (sekitar seratus juta rupiah). Bahwa tindakan Penggugat yang tidak mengurus dan membiayai pendaftaran tanah sengketa untuk terbitnya sertifikat adalah perbuatan cedera janji (wanprestasi).

- Bahwa disamping itu, belakang Tergugat 1 S/D Tergugat 3 yang awam

hukum juga menyadari bahwa perikatan jual beli antara Tergugat 1

S/D Tergugat 3 dengan Penggugat ternyata adalah merupakan hubungan hukum yang terlarang oleh undang-undang, oleh karena itu

Tergugat 1 S/D Tergugat 3 menolak melanjutkan menindaklanjuti perikatan jual menjadi jual beli dan bersedia mengembalikan uang

muka yang sudah diterima, Akan tetapi penggugat menolak dan justru

penggugat tetap bersikeras untuk melangsungkan hubungan hukum

jual beli padahal untuk itu bagi Penggugat adalah terlarang oleh hukum.

5. Bahwa Tergugat 1 S/D Tergugat 3 menolak dalil gugatan penggugat pada posita point 5, 6 dan 7 karena Penggugat melakukan perbuatan cidera janji berupa perbuatan tidak membiayai pendaftaran tanah obyek sengketa untuk terbitnya sertifikat hak milik masing-masing atas nama Tergugat 1 S/D Tergugat 3, disamping itu hubungan hukum berupa perikatan jual beli dan/ atau hubungan hukum jual beli antara Tergugat 1 S/D Tergugat 3 dengan Penggugat yang merupakan Warga Negara



asing in casu warga Negara Prancis atas tanah sengketa adalah dilarang oleh undang-undang (Vide pasal 1320 dan Pasal 1337 KUH PERDATA Jo Pasal 9, Pasal 21 ayat 1 dan pasal 26 ayat 2 UU No. 5 Tahun 1960 (UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA). Oleh karena dalil gugatan Penggugat pada point 5, 6 dan 7 adalah tidak berdasar sehingga harus ditolak.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan jawaban diatas, Tergugat 1 S/D Tergugat 3 mohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat 1 S/D Tergugat 3 seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan hukum tidak menerima gugatan Penggugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan hukum menolak gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak menerima gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum perikatan jual beli antara Tergugat 1 S/D Tergugat 3 dengan Penggugat adalah batal demi hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a-quo atau jika yang mulia majelis hakim berpendapat lain, maka Tergugat 1 S/D Tergugat 3 mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap jawaban yang disampaikan oleh Kuasa Hukum Para Tergugat 1 s/d 3 tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menanggapi secara tertulis dalam Repliknya tertanggal 14 Nopember 2012, dan sebaliknya terhadap Replik tersebut, Kuasa Hukum Para Tergugat 1 s/d 3 juga telah pula mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 28 Nopember 2012 ; -----

Menimbang, bahwa untuk menambah keyakinan mengenai obyek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan terhadap obyek sengketa pada hari : Jum'at, tanggal 7 Desember 2012, dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :



A. Tanah Sengketa Sub A. terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Seluas \pm 14.750 M2, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Surya

Sebelah Selatan : Tanah Bapak Agum

Sebelah Timur : Tanah Bapak Nur

Sebelah Barat : Tanah Nuralim

B. Tanah Sengketa Sub B. terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Seluas \pm 10.500 M2, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Umar

Sebelah Selatan : Tanah Bapak Agum

Sebelah Timur : Jalan Tanah dan Tanah Bapak Agum

Sebelah Barat : Tanah Lalu Bangun

C. Tanah Sengketa Sub C. terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Seluas \pm 9.325 M2, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Adnan

Sebelah Selatan : Tanah Bapak Agum

Sebelah Timur : Tanah Lalu Bangun

Sebelah Barat : Tanah Sinarim dan Tanah LTDC

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

1. Foto copy Akta Perikatan Jual Beli, Nomor : 25, tanggal 22 Oktober 2009, yang dibuat di Notaris Lalu M.Salahuddin, SH., yang selanjutnya diberi tanda bukti P-1 ;
2. Foto copy Akta Perikatan Jual Beli, Nomor : 26, tanggal 22 Oktober 2009, yang dibuat di Notaris Lalu M.Salahuddin, SH., yang selanjutnya diberi tanda bukti P-2 ;
3. Foto copy Akta Perikatan Jual Beli, Nomor : 27, tanggal 22 Oktober 2009, yang dibuat di Notaris Lalu M.Salahuddin, SH., yang selanjutnya diberi tanda bukti P-3 ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan 1(satu) orang saksi yang setelah



disumpah terlebih dahulu kemudian memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut ; -----

1. NINA MARLINA HERAWATI, memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah ;
- Bahwa tanah tersebut luasnya \pm 68 Are ;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batasnya ;
- Bahwa saksi tahu waktu Penggugat pulang ke Prancis, Para Tergugat datang bertanya kepada saksi mengenai pembayaran tanah ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Para Tergugat ;
- Bahwa yang datang waktu itu Pak Afan yaitu anak dari Ibu Agum ;
- Bahwa tidak ada pembicaraan, hanya dia tanya kapan Pak Emmanuel balik dari Prancis.
- Bahwa hubungan Ibu Agum dengan Pak Emmanuel hanya masalah jual beli tanah ;
- Bahwa waktu jual beli saya tidak tahu dan harganya juga saya tidak tahu ;
- Bahwa Pak Emmanuel dapat tanah dari jual beli dengan Bapak Agum ;
- Bahwa saksi tahu karena diceritakan oleh Pak Emmanuel ;
- Bahwa Pak Emmanuel cerita dia beli tanah sekitar 5,5 hektar ;
- Bahwa mengenai pembayarannya saksi tidak tahu ;
- Bahwa tanah yang 68 are tersebut sudah dibayar tapi waktu pembayarannya saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan Pak Agum dengan Lalu Bangun ;
- Bahwa yang jual tanah yaitu Pak Agum ;
- bahwa saksi tidak tahu mengenai perikatan jual beli ;
- Bahwa yang melakukan transaksi atas tanah 68 Are yaitu Pak Agum dengan Pak Emmanuel ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang pemblokiran ;
- Bahwa saksi yang naik atas nama dalam Akta Jual Beli ;



- Bahwa Sertifikat tanah Pak Agum sudah terbit ;
- Bahwa saksi pernah ke Notaris Salahuddin,SH.
- Bahwa Pak Agum juga ada disana ;
- bahwa setahu saksi pernah ada perdamaian tapi tidak terjadi ;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Bapak Agum hanya bertemu dengan Bapak Afan yaitu anaknya Pak Agum ;
- Bahwa saksi tahu karena dengar dari Ibu Agum bahwa Bapak Afan itu anaknya ;
- Bahwa saksi tidak pernah ketemu dengan Para Tergugat ;
- Bahwa saksi pernah ditelpon oleh Bapak Afan ;
- Bahwa saksi ditelpon sudah lama waktu itu Penggugat ada di Prancis ;
- Bahwa saksi pernah lihat tanah dengan Penggugat dan Bapak Agum ;
- Bahwa tanah seluas 68 Are miliknya Pak Emmanuel ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat 1 s/d 3 menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Para Tergugat 1 s/d 3 melalui kuasa hukumnya telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1089, Desa Kuta, Atas nama Lalu Bangun, Surat Ukur Tgl.25 Mei 2011, No.632/Kuta/2011, Luas 14.750 M2, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.1-1 ;
2. Foto copy dari Foto copy Akta Perikatan Jual Beli, Nomor : 25, tanggal 22 Oktober 2009, yang dibuat oleh Notaris Lalu M.Salahuddin, SH., yang selanjutnya diberi tanda bukti T.1-2 ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1086, Desa Kuta, Atas nama Bapak Nur, Surat Ukur Tgl.25 Mei 2011, No.629/Kuta/2011, Luas 10.500 M2, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.2-1 ;
4. Foto copy dari Foto copy Akta Perikatan Jual Beli, Nomor : 26, tanggal 22 Oktober 2009, yang dibuat oleh Notaris Lalu M.Salahuddin, SH., yang selanjutnya diberi tanda bukti T.2-2 ;
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.1088, Desa Kuta, Atas nama Bapak Nuralim, Surat Ukur Tgl.25 Mei 2011, No.631/Kuta/2011, Luas 9.325 M2, yang selanjutnya diberi tanda bukti T.3-1 ;



6. Foto copy dari Foto copy Akta Perikatan Jual Beli, Nomor : 27, tanggal 22 Oktober 2009, yang dibuat oleh Notaris Lalu M.Salahuddin, SH., yang selanjutnya diberi tanda bukti T.3-2 ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, Para Tergugat 1 s/d 3 juga telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi Ahli dan 2(dua) orang saksi yang setelah disumpah terlebih dahulu kemudian memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut ; -----
Saksi Ahli WIDODO DWI PUTRO, memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa orang asing tidak boleh memiliki tanah hanya WNI saja yang boleh memiliki dan menjadi hak miliknya atas tanah tersebut sesuai Undang-undang No.5 Tahun 1960 ;
- Bahwa peralihan / perjanjian atas tanah dari WNI ke WNA itu tidak sah sesuai Pasal 1337 KUHPdata ;
- Bahwa sesuai Pasal 1337 KUHPdata, apabila ada perjanjian terlarang oleh Undang-undang, maka batal demi hukum ;
- Bahwa kalau orang asing yang membeli tanah, maka Notaris tidak akan menerbitkan Akta Jual Belinya, sehingga Pasal 1337 KUHPdata disebut juga Azas Nasionalitas ;
- Bahwa sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria, menyebutkan bahwa Hak Milik hanya untuk Warga Negara Indonesia, kalau HGB dan HGU untuk Badan Hukum yang didirikan di Indonesia.
- Bahwa peralihan hak tidak diperbolehkan melalui kuasa di BPN.
- Bahwa Kuasa Menjual dilarang bagi orang asing.
- Bahwa kalau yang punya itu bersedia ya boleh dirubah dari Hak Milik ke HGB dan HGU.
- Bahwa didalam Pasal I alenia terakhir Akta Perikatan menyebutkan bahwa Pihak Pertama yang mengembalikan uang panjar ke Pihak Kedua ;
- Bahwa tidak sah perikatan jual beli oleh WNI dan WNA karena bertentangan dengan Pasal 26 ayat 2 Undang-undang No.5/1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) ;
- Bahwa orang asing tidak mempunyai hak milik, hanya punya Hak Pakai dan tidak bisa diperpanjang kecuali Badan Hukum yang



didirikannya, karena Hak Pakai hanya untuk bangunan bukan untuk tanahnya ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi Ahli tersebut, Kuasa Hukum Para Tergugat 1 s/d 3 dan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

1. NURIADI FAJAR, memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Tergugat, karena saksi satu kampung dengan istrinya Lalu Bangun dan juga Lalu Bangun sering ketempat saksi ;
- Bahwa Lalu Bangun pernah cerita mengenai tanah di Kuta yang sudah di DP oleh Penggugat ;
- Bahwa Lalu Bangun dikasi DP pada tahun 1989, dan saksi dapat cerita pada tahun 2011, dan waktu itu Lalu Bangun sempat minta bantuan untuk pembuatan sertifikat ;
- Bahwa sertifikat jadi sekitar 6 bulan sejak di DP.
- Bahwa yang mengurus sertifikat yaitu Penggugat dan saksi bersama Lalu Bangun sempat datang ke Notaris tahun 2011 untuk menanyakan ;
- Bahwa Notaris sempat mau mengirim surat ke kedutaan untuk menanyakan masalah Emmanuel sehingga Notaris menyerahkan agar mengurus sertifikat sendiri-sendiri ;
- Bahwa Sertifikat didaftarkan oleh Lalu Salahuddin, SH. Sekitar tahun 1989 ;
- Bahwa biaya pembuatan sertifikat sebesar Rp.100 juta untuk 4 sertifikat ;
- Bahwa sertifikat tersebut jadi sekitar Agustus 2011 ;
- Bahwa setelah BIL diresmikan Pak Emmanuel (Penggugat) datang untuk melanjutkan pembayaran tapi Lalu Bangun menolak.
- Bahwa Lalu Bangun menolak dengan alasan karena terlalu lama dan janji membiayai sertifikat tidak terpenuhi ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau biaya sertifikat sudah dibayar Pak Salahuddin, SH. yang saksi tahu Pak Salahuddin hanya daftar saja dan masih ngutang Rp.500 ribu ;



- Bahwa saksi tahu karena diceritakan oleh Lalu Bangun dan kawan-kawan ;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat dan membaca surat perjanjian ;
- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan Lalu Agum dengan Pak Emmanuel ;
- Bahwa sebenarnya yang membiayai sertifikat sepenuhnya ditanggung oleh Pak Emmanuel ;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yaitu di Dusun Ketapang ;
- Bahwa tanah tersebut luasnya sekitar 3 hektar lebih ;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batasnya ;
- Bahwa tanah tersebut dijual dengan harga 2,5 juta / are dan sudah di DP Rp.300.000,- sisa dari DP belum dibayar sampai sekarang ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Para Tergugat 1 s/d 3 dan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

2. B A S I R U N, memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah datang ke Notaris Lalu Salahuddin, SH.
- Bahwa Saksi datang ke Notaris untuk keperluan menanyakan pengurusan sertifikat ;
- Bahwa saksi ketemu dengan Pak Salahuddin,SH. dan menurut Pak Salahuddin,SH. pak Emmanuel tidak pernah datang sudah sekian lama dan dia Pak Salahuddin akan menanyakan ke Kedutaan Prancis ;
- Bahwa saksi datang menemui Pak Salahuddin sekitar bulan Mei 2011 ;
- Bahwa saksi menguruskan sertifikat atas nama Lalu Bangun dan kawan-kawan ;
- Bahwa biaya BP HTB sekitar ± Rp.80.000.000,- kemudian sertifikat jadi dan sesuai atas nama masing-masing, sehingga total biaya sertifikat sekitar Rp.100.000.000,- ;
- Bahwa menurut Pak Salahuddin tidak pernah terjadi jual beli hanya perikatan dan Pak Salahuddin memberitahukan kalau



yang mengurus sertifikat yaitu Emmanuel dan baru hanya didaftar saja untuk 4 orang ;

- Bahwa biaya pendaftaran sudah dibayar Pak Salahuddin tapi masih ngutang di Lalu Rusnan ;
- Bahwa yang membayar biaya ukur yaitu Lalu Bangun ;
- Bahwa saksi hanya mengurus pembayaran BP HTB saja ;
- Bahwa biaya BP HTB yang saya bayar sekitar Rp.80.000.000,- ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Para Tergugat 1 s/d 3 dan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Tergugat 1 s/d 3 telah mengajukan kesimpulan tertanggal 17 Januari 2013, sedangkan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tidak mengajukan kesimpulan dan menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim ; -----

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan sudah tidak ada hal-hal yang akan diajukannya lagi, dan mohon kepada majelis untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan telah pula turut dipertimbangkan dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

T E N T A N G H U K U M N Y A

DALAM

EKSEPSI;

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Eksepsi Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas;-----

-----Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban, dimana dalam jawaban gugatannya disamping mengajukan jawaban terhadap pokok perkara, juga mengajukan Eksepsi, yang pokoknya adalah sebagai berikut :-----



1. Bahwa setelah mencermati keseluruhan gugatan Penggugat, Tergugat 1 s/d Tergugat 3 menilai bahwa gugatan Penggugat obscur libel/ kabur dengan alasan-alasan sebagai berikut :-----

a) Bahwa posita gugatan penggugat antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya saling kontradiktif, karena pada satu sisi (in konkrito pada point 1 dan 2 posita gugatan penggugat mendalilkan telah melakukan hubungan hukum jual beli dengan Tergugat 1 s/d Tergugat 3, Pada sisi lain in konkrito posita gugatan penggugat pada point 2 penggugat juga mendalilkan bahwa Penggugat melakukan hubungan hukum berupa perikatan jual beli atas obyek sengketa dengan Tergugat 1 s/d Tergugat 3, dengan demikian tidak jelas hubungan hukum apakah yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat 1 s/d Tergugat 3 ? Apakah hubungan hukum Perikatan / penginkatan jual beli atautkah hubungan hukum jual beli ? adalah sangat perlu jelas dan terang, karena antara hubungan hukum perikatan / pengingatan jual beli sangat berbeda dengan hubungan hukum jual beli (vide Putusan MARI No. 416 K/Pdt/2011 tanggal 7 September 2011);-----

b) Bahwa petitum gugatan Penggugat adalah juga kabur karena pada satu sisi Penggugat menuntut keabsahan perikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaries LALU MUHAMMAD SALAHUDDIN sebagaimana digambarkan pada petitum point 3 pada sisi lain pada petitum point 4 penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik padahal jika hanya didasari perikatan jual beli antara penggugat dengan Tergugat 1 S/D Tergugat 3 atas tanah sengketa JUAL BELI ATAS TANAH SENGKETA belum terjadi. Dari Fakta ini, petitum para penggugat tidak tegas dan tidak tertentu karena tidak jelas apa sebenarnya yang menjadi tuntutan Penggugat, apakah perjanjian jual beli atautkah perikatan jual beli;-----



- c) Demikian pula posita gugatan penggugat tidak mendukung petitum gugatan atau petitum gugatan penggugat kontradiktif dengan posita gugatan karena dalam posita gugatan penggugat point 4, Tergugat 1 S/D Tergugat 3 digambarkan melakukan perbuatan wanprestasi. Sedangkan dalam petitum gugatannya, Penggugat menuntut Tergugat 1 S/D Tergugat 3 dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.
- d) Kekaburan lain dari gugatan Penggugat adalah tidak adanya menguraikan dan atau menjelaskan mengenai apa kepentingan penggugat menarik Tergugat 4 sebagai pihak dalam perkara a-quo. Bahkan dalam petitum gugatan tidak ada tuntutan penggugat terhadap Tergugat 4 kecuali dengan tanpa dasar dituntut untuk membayar biaya perkara dalam perkara aquo sebagaimana tergambar dalam petitum gugatan point 8 dengan menggunakan terminology para tergugat, sehingga in casu pula termasuk didalamnya tergugat 4. Sedangkan petitum lainnya baik petitum deklarator maupun kondemnator tidak ada menyinggung tuntutan kepada Tergugat 4;----
- e) Bahwa pada petitum deklaratoir sebagaimana digambarkan pada point 3, Penggugat menuntut keabsahan akte perikatan jual beli No 25, 26 dan 27. Pada sisi lain, pada petitum deklaratoir point 4, Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dengan demikian gugatan penggugat in casu petitum gugatan pengggugat tidak tegas dan tidak tertentu;-----
- f) Bahwa gugatan penggugat posita point 6 dan petitum point 5 adalah kabur dan mengada-ada karena Tergugat 1 S/D Tergugat 3 tidak pernah ada kesepakatan untuk membuat dan menandatangani akta kuasa untuk menjual tanah sengketa. Lagi pula apa maksud dan apa asal usulnya Penggugat meminta kepada Tergugat 1 S/D Tergugat 3 untuk membuat



dan menandatangani akta kuasa untuk menjual, karena selain memang tidak pernah ada sebelumnya juga janggal dan tidak logis penggugat menuntut Tergugat 1 S/D Tergugat 3 untuk membuat dan menandatangani AKTA KUASA MENJUAL atas tanah sengketa karena penggugat sendiri mendalilkan bahwa penggugat telah melakukan perikatan jual beli dan atau perjanjian jual beli (yang tidak jelas mana yang benar apakah perikatan jual beli atautkah perikatan jual beli). Selain janggal dan tidak logis petitum Penggugat yang secara serta merta menuntut agar Tergugat 1 S/D Tergugat 3 menandatangani kuasa untuk menjual tanah sengketa adalah kabur pula karena kepada siapa Tergugat 1 S/D Tergugat 3 membuat akte kuasa menjual ? ? ? DAN apa persoalan hukumnya sehingga Penggugat menuntut agar Tergugat 1 S/D Tergugat 3 membuat akta kuasa menjual ? ? ? Dalam hal ini ada indikasi hukum yang sangat kuat bahwa Penggugat menyadari hubungan hukum perikatan jual beli dan atau perikatan jual beli adalah TERLARANG OLEH HUKUM.

- g) Bahwa demikian pula Petitum penggugat pada point 7 adalah kabur dan tidak jelas karena dalam konsep hukum acara perdata dan praktik peradilan petitum semacam ini adalah petitum yang terkait dengan dalil kepemilikan atas tanah sengketa, sedangkan penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan bahwa penggugat dengan Tergugat 1 S/D Tergugat 3 telah melakukan perjanjian prikatan jual beli sehingga tanah sengketa tidak dapat didalilkan sebagai milik penggugat sehingga bagaimana mungkin penggugat agar Tergugat 1 S/D Tergugat 3menuntut untuk mengosongkan tanah sengketa secara langsung dan seketika setelah putusan ini diucapkan sebagaimana petitum point 7 dimaksud;-----
2. Bahwa yang menjadi dasar utama Penggugat mengajukan gugatan Terhadap Tergugat 1 S/D Tergugat 3 adalah karena Penggugat mengakui telah melakukan hubungan hukum perikatan/pengikatan jual beli dan atau hubungan hukum jual beli



(tidak jelas mana yang benar ?) atas obyek sengketa sebagaimana tercantum dalam gugatan posita point 2 huruf A, B dan C, padahal hubungan hukum perikatan/ pengikatan jual beli atau jual beli antara penggugat dengan Tergugat 1 S/D Tergugat 3 atas obyek sengketa adalah hubungan hukum yang dilarang oleh Undang-undang karena Penggugat adalah bukan warga Negara Indonesia melainkan warga Negara Asing in casu Warga Negara Prancis yang tidak diperbolehkan untuk memiliki tanah (vide pasal 9 UU No 5 Tahun 1960 Undang-undang POKOK AGRARIA dan oleh karena itu juga setiap hubungan hukum baik berupa jual beli, pewarisan dan hibah serta wasiat dan lainnya yang dapat menimbulkan akibat hukum peralihan hak atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing adalah batal demi hukum (Vide pasal 9 ayat 1, pasal 21 ayat 1 dan pasal 26 ayat 2 UU No. 5 tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria) jo pasal 1320 dan 1337 KUH Perdata). Dengan demikian, dasar penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat 1 S/D Tergugat 3 adalah tidak berdasar hukum sehingga harus di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima.

-----Menimbang, bahwa setelah membaca secara seksama surat gugatan Penggugat dan telah pula mempelajari dalil Eksepsi yang diajukan Tergugat maka tentang Eksepsi Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat 1- 3 dan yang pada intinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kontradiktif, kabur, posita tidak mendukung petitum;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Penggugat juga telah menanggapinya sebagaimana uraian sebelumnya. Dan terhadap



Eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

-----Menimbang, bahwa setelah mempelajari dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa, bentuk eksepsi gugatan kabur berdasarkan faktor tertentu antara lain, tidak jelas dasar hukum dan dalil sengketanya dan tidak jelas obyek sengketa, Penggugat sudah menguraikan secara jelas hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat, hubungan jual -beli atas obyek sengketa, Penggugat sudah menguraikan secara jelas tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini. Dimana obyek sengketa dalam perkara ini adalah berupa tanah milik;-----

-

- Sebidang tanah milik Tergugat 1, seluas kurang lebih 14.880m² (empat belas ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:-----

- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Agum
- Sebelah Utara : Tanah Milik Surya
- Sebelah Barat : Tanah Milik Bapak Nuralim
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Agum

- Sebidang tanah milik Tergugat 2, seluas kurang lebih 10.390m² (sepuluh ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:

- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Utara : Tanah Milik Umar
- Sebelah Barat : Tanah Milik Lalu Bangun
- Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Agum



- Sebidang tanah milik Tergugat 3, seluas kurang lebih 9985m² (sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:

- Sebelah Selatan : Tanah Milik LTDC
- Sebelah Utara : Tanah Milik Adnan
- Sebelah Barat : Tanah Milik Bapak Sinarim
- Sebelah Timur : Tanah Milik Lalu Bangun

----- Menimbang, bahwa posita dan petitum harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan, sehubungan dengan itu hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan, setelah Majelis Hakim mencermati gugatan penggugat, Majelis Hakim tidak menemukan adanya sinkronisasi antara petitum dan posita, dimana dalam gugatan penggugat mengenai hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat dalam jual beli dan dalam tuntutananya mohon agar jual beli diantara mereka dinyatakan sah dan berharga;-----

----- Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati eksepsi tergugat 1-3 sudah masuk dalam pokok perkara;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi tentang gugatan kabur yang diajukan oleh Kuasa Tergugat 1-3, haruslah dinyatakan ditolak;-----

DALAM POKOK PERKARA;

----- Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan ketidak hadiran Tergugat IV untuk menghadap di Persidangan atau tidak menyuruh orang lain menghadap di persidangan yang telah ditentukan, walaupun telah dipanggil dengan patut dan sah oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Praya, Maka Majelis berpendapat bahwa Tergugat IV dianggap telah melepaskan



haknya dan tidak membantah dalil – dalil gugatan Penggugat yang untuk selanjutnya Tergugat IV nantinya agar tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----

----- Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat telah melakukan transaksi dengan tergugat 1 sampai dengan tergugat 3 atas tanah sebagai berikut ;

- Sebidang tanah milik Tergugat 1, seluas kurang lebih 14.880m² (empat belas ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:-----
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Agum
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Surya
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Bapak Nuralim
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Agum
- Sebidang tanah milik Tergugat 2, seluas kurang lebih 10.390m² (sepuluh ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Selatan : Jalan
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Umar
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Lalu Bangun
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Agum
- Sebidang tanah milik Tergugat 3, seluas kurang lebih 9985m² (sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik LTDC
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Adnan
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Bapak Sinarim
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Lalu Bangun



Yang selanjutnya disebut sebagai Tanah

Sengketa;-----

----- Bahwa tanah sengketa tersebut Penggugat peroleh dengan membeli kepada Tergugat 1 - 3 dengan akta perikatan jual beli, Tergugat 1 Akta Perikatan Jual Beli Nomor 25 tertanggal 25 Oktober 2009, Tergugat 2, Akta Perikatan Jual-Beli Nomor 26 tertanggal 22 Oktober 2009 dan Tergugat 3 Akta Perikatan Jual Beli Nomor 27 tertanggal 22 Oktober 2009, bahwa harga telah disepakati sesuai dengan _____ perjanjian tersebut ;-----

----- Bahwa sepengetahuan Penggugat tanah-tanah tersebut telah disertifikatkan dan para tergugat menolak untuk melanjutkan jual-beli, yang _____ mengakibatkan _____ Penggugat dirugikan;-----

----- Menimbang, bahwa Tergugat 1 sampai dengan 3 dalam jawabannya _____ mendalilkan :-----

1. Bahwa Tergugat 1 - 3 menyatakan belum ada jual beli karena masih perikatan jual beli antara Penggugat dan para Tergugat serta dilarang Undang-undang karena Penggugat adalah warga negara asing sesuai dengan Pasal 1320 dan pasal 1337 KUHPERDATA jo Pasal 9, Pasal 21 Ayat 1 dan Pasal 26 ayat 2 UU No 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria);-----
2. Bahwa pengurusan tanah sengketa disepakati diurus oleh Penggugat paling lambat 6 bulan dan paling cepat 3 bulan, tetapi Tergugat 1 - 3 menunggu sampai 7 bulan sertifikat tidak terbit juga,



bahwa sampai 2 tahun Penggugat tidak ada khabarnya dan keberadaan Penggugat tidak jelas, akhirnya Tergugat 1 - 3 memastikan diri untuk mengurus sendiri tanah sengketa, bahwa Tergugat 1 - 3 membiayai sendiri pendaftaran dan penerbitan sertifikat Hak Milik Tanah Sengketa, sehingga keluar Sertifikat Hak Milik masing-masing Tergugat 1 - 3, dengan tidak diurusnya pensertifikatan tanah oleh Penggugat adalah perbuatan cidera janji (wanprestasi) dan tergugat 1 - 3 yang awam hukum tidak menyadari jual beli dengan Penggugat dilarang hukum, dan Tergugat 1 - 3 bersedia mengembalikan uang muka yang sudah diterima akan tetapi ditolak oleh Penggugat dan tetap ingin melanjutkan transaksi;-----

-----Menimbang, bahwa untuk memperjelas obyek sengketa Majelis telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap tanah sengketa tersebut. Bahwa terlepas dari penyebutan batas-batas yang berbeda, akan tetapi kedua belah pihak telah menyepakati tanah yang sama sebagai tanah sengketa dalam perkara ini;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat 1 - 4 tersebut diatas, maka menurut Majelis yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

- Apakah jual beli tanah sengketa antara Penggugat dapat dilanjutkan atau tidak ?



- Apakah pembelian tanah sengketa oleh Penggugat yang merupakan warga negara asing dapat dibenarkan oleh Undang-Undang ?

----- Menimbang, bahwa dalam Pasal 283 RBg dinyatakan bahwa barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (Feit), untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut. Dan karena Penggugat adalah pihak yang mendalilkan mempunyai hak atas tanah sengketa sedangkan Tergugat 1 - 3 juga mendalilkan sebagai pihak yang mempunyai hak atas tanah sengketa atas dasar Penggugat telah ingkar janji dan Penggugat warga asing yang dilarang oleh Undang-Undang untuk membeli tanah, maka kepada masing-masing pihak dibebani untuk memikul beban pembuktian secara seimbang, dimana Penggugat wajib membuktikan tanah sengketa adalah miliknya dan melanjutkan jual beli sedangkan Tergugat 1 - 3 juga wajib membuktikan tanah sengketa adalah tanah masih miliknya atas karena Penggugat cidera janji dan Undang-undang melarang penggugat untuk membeli tanah sengketa (vide Putusan MARI No.1490 K/Pdt/1987 tertanggal 31 Agustus 1988);

----- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda P-1 sampai P3 . Surat bukti mana masing-masing telah diberi materai secukupnya dan dalam perkara ini Penggugat mengajukan 1 orang saksi yaitu saksi NINA



MARLINA HERAWATI, sedangkan pihak Tergugat 1 - 3 mengajukan alat bukti surat yang masing-masing telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya yang selanjutnya diberi tanda T.1-1 sampai dengan T.1-2, T.2-1 sampai dengan T.2-1, T.3-1 sampai dengan T.3-2 dan mengajukan 3(tiga) orang saksi yaitu : saksi 1). WIDODO DWI PUTRO, saksi 2). NURIADI FAJAR, dan saksi 3). BASIRUN-----

----- Menimbang, bahwa Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut sebagaimana berikut ini:-----

----- Menimbang, bahwa surat bukti bertanda P-1 berupa Photo copy Perikatan Jual-beli Nomor 25 tertanggal 22 Oktober 2009, P-2 berupa Photo copy Perikatan Jual Beli Nomor 26 tertanggal 22 Oktober 2009, P-3 berupa Photo Copy Perikatan jual Beli Nomor 27 tertanggal 22 Oktober 2009, yang merupakan perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat 1 - 3, dimana Tergugat 1 - 3 sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli, dengan kesepakatan harga sebagai berikut;

- a. Terhadap tanah milik Tergugat 1, disepakati dengan harga Rp.372.000.000 (tiga ratus tujuh puluh dua juta rupiah) dan telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat 1, sebesar Rp.163.680.000 (seratus enam puluh tiga juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), dan sisanya sebesar Rp.208.320.000 (dua ratus delapan juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) akan dibayarkan pihak Penggugat kepada Tergugat 1, setelah terbit sertifikat atas nama Tergugat 1 ;
- b. Terhadap tanah milik Tergugat 2, disepakati dengan harga Rp.259.750.000 (dua ratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus



lima puluh ribu rupiah) dan telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat 2, sebesar Rp.114.290.000 (seratus empat belas juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah), dan sisanya sebesar Rp.145.460.000 (seratus empat puluh lima juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) akan dibayarkan pihak Penggugat kepada Tergugat 2, setelah terbit sertifikat atas nama Tergugat 2 ;

c. Terhadap tanah milik Tergugat 3, disepakati dengan harga Rp.249.625.000 (dua ratus empat puluh sembilan juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat 3, sebesar Rp.109.835.000 (seratus sembilan juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah), dan sisanya sebesar Rp.139.790.000 (seratus tiga puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah) akan dibayarkan pihak Penggugat kepada Tergugat 3, setelah terbit sertifikat atas nama Tergugat 3 ;

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan surat bukti tersebut ternyata merupakan Akta Otentik yang isinya merupakan hukum yang hanya mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya dalam hal ini adalah Penggugat dan Para Tergugat I - 3 Dan Majelis Hakim menilai surat bukti tersebut apakah telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian 1320 KUHPdata , pasal 1337 KUHPdata serta Pasal 21 dan 26 UU No 5 Tahun 1960 (Undang - Undang Pokok Agraria);-----

----- Menimbang bahwa ketentuan pasal 1320 KUHPdata menentukan bahwa;

Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat;-----

- Sepakat mereka yang mengikat dirinya;-----



- Kecakapan untuk membuat satu perikatan;-----

- Suatu hal tertentu;-----

- Suatu sebab yang halal;-----

-----Menimbang, bahwa ketentuan pasal 1337 KUHPerdata menentukan

bahwa :-----

- Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum;-----

-----Menimbang, bahwa pasal 9 ayat (1) UU no 5 tahun 1960, menentukan

bahwa;-----

- Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2;-----

-----Menimbang, bahwa ketentuan pasal 21 UU No 5 Tahun 1960 menentukan

bahwa ;-----



- Hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak Milik;-----

-----Menimbang, bahwa ketentuan pasal 26 ayat (2) UU No 5 tahun 1960 menentukan bahwa ;-----

Ayat (2) ; Setiap jual – beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada warga negara yang disamping, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali ;-----

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim mencermati isi dari pasal pasal tersebut diatas, di hubungkan dengan bukti- bukti Penggugat yang merupakan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat 1 – 3, yang setelah Majelis hakim cermati, bahwa Penggugat adalah bukan Warga Negara Indonesia, melainkan adalah Warga Negara Perancis, Majelis hakim berpendapat, Perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat 1 - 3, bertentangan dengan Undang- undang yang mengakibatkan Perikatan jual- beli antara Penggugat dan



Tergugat 1 - 3 batal demi hukum, dengan demikian bukti P-1 - P-3 patut ditolak-----

----- Menimbang, bahwa saksi Penggugat yaitu saksi NINA MARLINA HERAWATI yang menerangkan saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat 1 - 3, saksi tidak tahu jual-beli, saksi hanya tau tentang tanah itu saat Penggugat datang dari Perancis, dan Para Tergugat bertanya kepada saksi tentang pembayaran tanah, bahwa saksi pernah berbicara dan bertemu dengan pak Afan yang adalah anak dari Agum, dan hanya menayakan kapan Penggugat Pulang, saksi tidak tahu mengenai pembayaran, saksi tidak tahu hubungan Pak Agum dan Lalu Bangun, yang saksi tahu yang menjual tanah adalah Pak Agum, saksi yang akan naik di dalam Akta Jual Beli, saksi pernah pergi ke notaris dan pak Agum ada disana dan nantinya sertifikat akan naik atas nama saksi
saksi NINA MARLINA HERAWATI;-----

----- Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat, Nina Marlina Herawati tersebut diatas, saksi tidak tahu sama sekali tentang Perikatan Jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dan begitu juga keterangan saksi terdiri satu orang tidak bernilai sebagai alat bukti sesuai **asas satu saksi bukan saksi atau unus testis nullus testis** yang digariskan pasal 1905 KUH Perdata, juga saksi yang bersangkutan hanya berkualitas sebagai saksi de audito, sehingga tidak memenuhi syarat sebagai saksi yang digariskan 1907 KUH Perdata, sehingga keterangan saksi tersebut tidak sah sebagai alat bukti;-----

----- Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat



membuktikan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang patut dilindungi hukum, oleh karena gugatan Penggugat tidak didukung dengan alat-alat bukti baik surat maupun saksi yang dapat memenuhi ketentuan tentang batas minimal saksi ;-----

----- Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat 1 - 3 mengajukan jawaban ; yang terjadi baru sebatas perikatan jual-beli, yang tindak lanjut pelaksanaannya masih tergantung kepada pemenuhan sejumlah syarat-syarat yang diperjanjikan maupun syarat-syarat kebolehan dilakukan penindak lanjutan perikatan jual beli atas obyek sengketa yang digariskan hukum, Pelaksanaan penindaklanjutan perikatan jual beli atas obyek sengketa dalam perkara a-quo adalah terlarang oleh undang-undang dikarenakan tujuan perikatan jual beli ini adalah peralihan kepemilikan dan penguasaan tanah milik warga negara Indonesia Tergugat 1 - 3, kepada Penggugat warga negara perancis, (vide pasal 1320 dan pasal 1337 KUHPerdato jo pasal 9, Pasal 21 ayat 1 dan pasal 26 ayat (2) UU No 5 tahun 1960) oleh karena itu perikatan jual-beli antara Tergugat 1 -3 batal demi hukum ;-----

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis pelajari dalil bantahan dari Tergugat 1-3 tersebut, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah Tergugat bisa membuktikan dalil bantahannya tersebut sebagai berikut;-----

----- Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Tergugat 1 -3 mengajukan alat bukti surat yang masing-masing telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya yang selanjutnya diberi tanda T.1-1 sampai dengan T.1-5 ,T.2-1 sampai dengan T.2-2, T.3-1 sampai dengan T.3-2 dan mengajukan 3 orang saksi yaitu : saksi



1). WIDODO DWI PUTRO, yang merupakan saksi ahli, saksi 2). NURIADI FAJAR, dan saksi 3) BASIRUN;-----

----- Menimbang, bahwa bukti surat tersebut adalah foto copy yang dipersidangan oleh Tergugat 1 - 3 dapat ditunjukkan aslinya di hadapan Majelis, sehingga mempunyai nilai pembuktian dan masing-masing dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini; -----

----- Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat 1- 3 telah pula mengajukan surat bukti tanda T.1-1 sampai dengan T.1-5 ,T.2-1 sampai dengan T.2-2, T.3-1 sampai dengan T.3-2 yaitu berupa Photo copy Akta Perikatan Jual-beli No 25, Photo Copy Akta Perikatan Jual Beli No 26 dan Photo Copy Akta Perikatan Jual-beli No 27 serta Foto Copy Sertipikat Hak Milik No. 1089 A.n Lalu Bangun, Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 1086 A.n Bapak Nur dan Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.1088 A.n Bapak Nursalim. Dimana dalam surat bukti tersebut diterangkan bahwa berdasarkan Perikatan Jual Beli tersebut telah terjadi pengikatan antara Penggugat dan Tergugat 1 - 3 yang nantinya akan dilanjutkan ke peralihan hak terhadap tanah milik Tergugat 1-3 yang dalam hal ini adalah tanah sengketa,yaitu :-----

- Sebidang tanah milik Tergugat 1, seluas kurang lebih 14.880m2 (empat belas ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:-----
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Agum
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Surya
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Bapak Nuralim
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Agum



- Sebidang tanah milik Tergugat 2, seluas kurang lebih 10.390m² (sepuluh ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Selatan : Jalan
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Umar
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Lalu Bangun
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Bapak Agum
- Sebidang tanah milik Tergugat 3, seluas kurang lebih 9985m² (sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), yang terletak di Dusun Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas:
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik LTDC
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Adnan
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Bapak Sinarim
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Lalu Bangun

----- Menimbang, bahwa Majelis berpendapat bahwa kedua surat bukti tersebut merupakan Akta Otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 285 RBG, kedua surat bukti tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;-----

----- Menimbang, bahwa dipersidangan telah pula didengarkan keterangan saksi ahli WIDODO DWI PUTRO yang menerangkan bahwa orang asing tidak boleh memiliki tanah di Indonesia, hanya WNI saja yang boleh memiliki dan menjadi hak miliknya atas tanah tersebut sesuai Undang-undang No.5 Tahun 1960, perjanjian atau peralihan dari WNI ke WNA tidak sesuai dengan pasal 1337 KUHPdata, sesuai dengan pasal 1337 KUHPdata batal demi hukum, adanya azas nasionalis apabila orang asing yang membeli tanah Notaris tidak akan menerbitkan akta jual belinya, HGU dan HGB untuk Badan Hukum yang didirikan di Indonesia, tidak sah perikatan jual - beli oleh WNI dan WNA



karena bertentangan dengan pasal 26 ayat 2 Undang-undang No.5
1960;-

-----Menimbang, bahwa saksi NURIADI FAJAR menerangkan, Lalu
Bangun Pernah bercerita bahwa tanahnya pada tahun 1989 sudah di
DP oleh Penggugat dan saksi diminta tolong mengurus
sertifikatnya, saksi sempat bersama Lalu bangun ke Notaris Lalu
Salahudin pada tahun 2011 untuk menanyakan sertifikat, sertifikat di
daftarkan oleh notaris Lalu Salahudin pada tahun 1989, dan notaris
menyerahkan agar Sertifikat diurus sendiri-sendiri, setelah BIL
diresmikan Penggugat datang untuk melanjutkan transaksi tapi Notaris
Lalu Salahudin menolak dengan alasan terlalu lama dan janjinya
membiayai sertifikat, Sertifikat jadi sekitar Agustus 2011, saksi tidak
pernah membaca surat perjanjian, saksi tidak tahu permasalahan Lalu
bangun dengan Pak Emanuel, lokasi tanah di Dusun Ketapang, luasnya
sekitar 3 hektar, saksi tidak tahu batas-batasnya, tanah di jual dengan
harga Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per are, dan
sudah di DP Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;-----

-----Menimbang, bahwa saksi BASIRUN pernah datang ke Notaris Lalu
Salahudin untuk menanyakan Sertifikat, dan Notaris mengatakan
sudah sekian lama Pak Emanuel tidak ada khabarnya, saksi yang
mengurus Sertifikat A.n Lalu Bangun dan kawan-kawan, belum terjadi
jual beli baru perikatan saja, dan yang mengurus sertifikat Emanuel
dan baru di daftar saja untuk 4 orang, yang membayar biaya ukur Lalu
bangun saksi hanya mengurus pembayaran BPHTB
saja;-----



----- Menimbang, bahwa saksi ahli WIDODO DWI PUTRO yang pada intinya menerangkan bahwa orang asing dilarang memiliki tanah di Indonesia yang mengakibatkan segala perikatan yang dilakukan oleh WNA dan WNI batal demi hukum;-----

----- Menimbang, bahwa kedua saksi NURIADI FAJAR dan BASIRUN menerangkan tentang proses pensertifikatan yg seharusnya dilakukan oleh Penggugat akan tetapi karena Penggugat tidak ada khabarnya sehingga Tergugat 1 - 3 mengambil alih pensertifikatan tanah sengketa, dimana bila dihubungkan dengan Akta Pengikatan Jual beli antara penggugat dan Tergugat 1 - 3 kewajiban penggugatlah untuk memproses Sertifikat tersebut, sehingga kedua saksi tersebut yang membantu Tergugat 1 - 3 untuk memproses sertifikat tanah sengketa ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda T.1-1 ,T.2-1 dan , T.3-1 dihubungkan pula dengan keterangan saksi Ahli WIDODO DWI PUTRO, telah memberikan fakta kepada Majelis bahwa berdasarkan pasal 9, pasal 21 ayat 1 dan pasal 26 ayat 2 Undang-undang No.5 tahun 1960, orang asing dilarang memiliki tanah di Indonesia, sehingga Majelis Hakim berpendapat Akta Perikatan Jual-beli antara Penggugat da Tergugat 1 - 3 batal demi hukum, karena pasal 1320 dan pasal 1337 KUHPdata tidak terpenuhi;-----

----- Menimbang, bahwa berdasar adanya fakta tersebut, maka Majelis berkesimpulan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat



1 - 3 dilarang oleh Undang-undang sehingga tidak dapat dilanjutkan;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah pembelian tanah sengketa oleh Penggugat yang merupakan warga negara asing dapat dibenarkan oleh Undang-Undang, maka Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;-----

----- Menimbang, bahwa pasal 9 ayat (1) UU No 5 tahun 1960, menentukan bahwa, hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2;-----

-----Menimbang, bahwa ketentuan pasal 21 UU No 5 Tahun 1960 menentukan bahwa ;-----

----- Hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak Milik;-----

-----Menimbang, bahwa ketentuan pasal 26 ayat (2) UU No 5 tahun 1960 menentukan bahwa ;-----

Ayat (2) ; Setiap jual - beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada warganegara yang disamping, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum,



kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali ;-----

----- Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dan berkaitan dengan pasal-pasal diatas mejelis mengambil kesimpulan orang asing dilarang memiliki tanah di Indonesia, dimana Penggugat adalah warga negara asing yaitu warga negara perancis, yang apabila nantinya perikatan jual-beli dilanjutkan menjadi akta jual beli, maka kepemilikan hak atas tanah akan berpindah menjadi milik Penggugat, maka jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat 1 - 3 itulah yang dimaksud bertentangan dengan Undang-Undang, khususnya pasal 9 ayat 1, pasal 21 dan pasal 26 ayat 2 Undang-undang No 5 Tahun 1960 , maka Pengikatan Jual-beli antara Penggugat dan Tergugat 1-3 menjadi tidak sah dan batal demi hukum;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis berkesimpulan bahwa surat-surat bukti yang diajukan oleh pihak Tergugat 1- 3 ternyata didukung oleh keterangan saksi-saksi, sehingga Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil bantahan terhadap gugatan pihak Penggugat;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatan Penggugat untuk melanjutkan akta



perikatan jual beli menjadi akta jual beli sedangkan pihak Tergugat 1 - 3 mampu membuktikan dalil-dalil bantahannya bahwa orang asing dilarang memiliki tanah melalui surat bukti yang didukung dengan keterangan saksi-saksi, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat ditolak, dengan demikian petitum lainnya dinyatakan ditolak seluruhnya;-----

----- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya, maka pihak Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan berdasarkan ketentuan Pasal 192 RBg, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;-----

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

M E N G A D I L I

DALAM

EKSEPSI :-----

- Menolak Eksepsi dari Tergugat 1-3;-----



DALAM

POKOK

PERKARA :-----

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.366.000,- (Satu Juta Tiga Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah) ;-----

----- Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya pada hari Kamis tanggal 21 Januari 2013, yang terdiri dari **I GEDE KARANG ANGGAYASA, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **DEWI SANTINI, SH.MH** dan **DESAK KETUT YUNI ARYANTI, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 14 Februari 2013 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **H.LALU ABDURRAHMAN NURDIN, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Praya dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat 1, 2 dan 3 serta tanpa dihadiri oleh Tergugat 4 ;-----

Hakim Anggota,

TTD

DEWI SANTINI, SH.MH.
ANGGAYASA, SH.

TTD

DESAK KETUT YUNI ARYANTI, SH.

Ketua Majelis,

TTD

I GEDE KARANG



Panitera Pengganti,

TTD

H.LALU ABDURRAHMAN NURDIN,SH.

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya panggilan	Rp.	825.000,-
3. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp	500.000,-
4. Redaksi	Rp.	5.000,-
5. <u>Biaya materai</u>	<u>Rp.</u>	<u>6.000,-</u>
Jumlah	Rp.	1.366.000,-

(Satu Juta Tiga Ratus Enam Puluh Enam Ribu Rupiah)

Praya, 28 Juni 2013

UNTUK TURUNAN RESMI :

WAKIL PANITERA PENGADILAN NEGERI PRAYA,

H.LALU ABDUL WAHAB, SH.

NIP. 19551231 198003 1 056



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)