



PUTUSAN

Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataram yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **SAPRIADI**, laki-laki, umur 40 tahun, bertempat tinggal di Dusun Kuranji Dalang RT. 001, Desa Kuranji Dalang, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT KONVENSI I/TERGUGAT REKONVENSI I**;
 2. **SAPRIANTO**, laki-laki, umur 42 tahun, bertempat tinggal di Dusun Kuranji Dalang RT. 001, Desa Kuranji Dalang, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT KONVENSI II/TERGUGAT REKONVENSI II**;
- Keduanya dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **H. MAKMUN, SH. dan kawan-kawan**, semuanya Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum (Law Aid Institution) "TRI - SUKSES" NTB, yang beralamat di Jl. Langko No. 88, Kelurahan Dasan Agung, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 06/LBH-TS/NTB/V/2020 tanggal 18 Mei 2020 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor 347/SK.PDT/2020/PN.MTR tanggal 03 Juni 2020;

LAWAN

- **PT. LOMBOK ROYAL PROPERTY**, berkedudukan di Jl. WR. Supratman No. 3 Mataram, yang dalam hal ini **Drs. IZZAT HUSEIN, MM.**, selaku Direktur PT. Lombok Royal Property, memberikan Kuasa kepada : **HIJRAT PRIYATNO, SH., MH. dan kawan**, semuanya Advokat pada Kantor Advokat & Legal Consultan "HIJRAT PRIYATNO, SH. MH. & Rekan", yang beralamat di Jl. Surabaya No. 12 Taman Baru, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 01/SK.PDT/ADV.MT/2020 tanggal 29 Mei 2020 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor 345/SK.PDT/2020/PN.MTR tanggal 03 Juni 2020,

Hal. 1 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT KONVENSI/PENGUGAT REKONVENSI**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya tanggal 18 Mei 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 20 Mei 2020 dengan Nomor Register 118/Pdt.G/2020/PN.Mtr, yang telah diubah sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan hukum Perjanjian Jual Beli sebidang tanah Hak Milik Penggugat SHM Nomor 93 Luas 11.338 m2 terletak di Subak Perampuan Kpt. Nomor 100 atas nama AMAK ADINAH (almarhum), ayah kandung Para Penggugat;
2. Bahwa sekitar bulan April 2018, Tergugat yang diwakili oleh 3 orang Staf/Karyawan Tergugat bernama H. MISBAH, BUDI CAHYADI dan AYU INDERA didampingi oleh NOTARIS SALEH HAMBALI, SH., MKn, datang kerumah Penggugat dengan maksud bahwa Tergugat mau membayar tanah Penggugat tersebut;
3. Bahwa Tergugat membawa pejabat Notaris rupanya untuk meyakinkan Penggugat betapa seriusnya Tergugat terhadap tanah Penggugat;
4. Bahwa pada hari itu juga Penggugat dan Tergugat tercapai kesepakatan antara lain mengenai harga dan waktu pembayaran;
5. Bahwa disepakati harga tanah Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta) rupiah per-Are dibayar dalam 5 tahap yakni setiap 2 bulan dilakukan pembayaran dan dalam jangka waktu 10 bulan pembayaran sudah harus lunas;
6. Bahwa pada hari itu tanggal 17 April 2018 Penggugat menerima pembayaran pertama sebesar Rp. 517.714.000,- (lima ratus tujuh belas juta tujuh ratus empat ribu rupiah). Dan pada hari itu juga Penggugat diminta untuk langsung menuju Kantor Notaris SALEH HAMBALI, SH. MKn. untuk menandatangani kesepakatan mengenai harga dan waktu pembayaran tanah Penggugat;

Hal. 2 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalam kenyataannya pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat tidak sesuai dengan kesepakatan diatas. Untuk jelasnya pembayaran yang sudah dilakukan Tergugat adalah sebagai berikut :

1.	17 April 2018	Rp.
	517.714.000	
2.	27 Juli 2018	Rp.
	567.814.000	
3.	20 Oktober 2018	Rp.
	567.814.000	
4.	31 Mei 2019	Rp.
	200.000.000	
5.	29 April 2019	Rp.
	540.329.000	
6.	6 April 2020	Rp.
	<u>253.170.000</u>	
	Jumlah	Rp. 2.646.841.000
	Total Harga 11.338 x Rp. 33.000.000	<u>Rp. 3.741.000.000</u>
	Sisa Pembayaran	Rp. 1.094.000.000.-

(satu milyar Sembilan puluh empat juta rupiah)

8. Bahwa bilamana dihitung sejak April 2018 sampai dengan tanggal gugatan ini, ternyata sudah lebih 24 bulan Tergugat belum melunasi pembayaran tanah Penggugat. Padahal sebagaimana telah diterangkan diatas, kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tidak lebih dari 10 bulan sudah harus lunas;

9. Bahwa semua orang tahu, khususnya para Pengembang Properti seperti Tergugat, tanah hampir setiap bulan naik harganya;

10. Bahwa bilamana pada April 2018 harga tanah dilokasi tanah Penggugat harganya Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) per-Are maka pada tahun ini harga tanah dilokasi itu tidak kurang dari Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) per-Are;

11. Bahwa pada tanggal 9 Mei 2020 tiba-tiba Tergugat mengirim beberapa orang preman dengan maksud mau masuk kelokasi tanah Penggugat, tapi Penggugat mencegahnya dengan alasan belum lunas dibayar;

12. Bahwa kemudian pada hari itu juga, tanggal 9 Mei 2020 Tergugat mengundang Penggugat ke kantornya di Jl.WR Supratman no. 3 Mataram, dan disaat itu Tergugat menyatakan bahwa harga tanah Penggugat Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) per-Are;

13. Bahwa Penggugat membantah harga yang disampaikan Tergugat tersebut dan mengingatkan Tergugat bahwa harga tanah Penggugat Rp.

Hal. 3 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) per-are. Dan pada saat itu salah seorang staf Tergugat yang ikut dalam pertemuan pertama tanggal 17 April 2018 membenarkan harga Rp. 33.000.000,- tersebut;

14. Bahwa pertemuan di tempat Tergugat tersebut deadlock;

15. Bahwa dengan demikian maka disamping Tergugat dengan sengaja melanggar kesepakatan pelunasan pembayaran paling lama dalam jangka waktu 10 (sepuluh) bulan, Tergugat juga telah melanggar kesepakatan mengenai harga tanah yang seharusnya Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) per-are, menjadi Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta) per-are;

16. Bahwa 2 (dua) perbuatan melawan hukum tersebut kiranya sudah cukup dijadikan dasar untuk menuntut PEMBATALAN PERJANIAN JUAL BELI ini dan bilamana Tergugat berkehendak untuk tetap melakukan jual-beli, maka Penggugat meminta agar Tergugat membayar dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per-are;

17. Bahwa dari uraian diatas, jelaslah bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, berupa keterlambatan pembayaran tanah kepada Penggugat selama lebih dari 24 (dua puluh empat) bulan dan secara sepihak telah menetapkan harga Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) per-are, yang semula sebesar Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) per-are;

18. Bahwa harga tanah setiap bulan sudah pasti merangkak naik apalagi di lokasi pengembangan perumahan seperti lokasi milik Penggugat. Dan untuk saat ini harga tanah dilokasi tanah sengketa sekitar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) per-are;

19. Bahwa untuk itu Penggugat sangat wajar bilamana menuntut Tergugat untuk membayar harga tanah Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per-are. Atau Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-M2 dan dengan demikian harga tanah Penggugat yang harus dibayar Tergugat menjadi sebesar $11.338 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 50.000.000,- = \text{Rp. } 5.669.000.000,-$ (lima milyar enam ratus enam puluh sembilan juta rupiah);

20. Bahwa setelah diperhitungkan dengan pembayaran yang sudah diterima oleh Penggugat, maka sisa harga tanah yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 5.669.000.000,- dikurangi Rp. 2.646.841.000,- = Rp. 3.022.159.000,- (tiga milyar dua puluh dua juta rupiah);

21. Bahwa disamping kewajiban membayar lunas harga tanah Penggugat, Tergugat juga harus dihukum membayar ganti rugi atas keterlambatan pelunasan tanah Penggugat berupa Ganti Rugi Materiil dan Ganti Rugi Immateriil;

Hal. 4 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa Ganti Rugi Materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per-bulan, terhitung sejak bulan Februari 2019 sampai dengan pelaksanaan Putusan Hakim Tetap;
23. Bahwa oleh karena Tergugat telah menyakiti perasaan Penggugat dengan ulahnya mengulur-ulur pembayaran dan sikap arogan yang disertai dengan mengerahkan preman kelokasi tanah Penggugat, maka wajar bilamana Penggugat memohon agar Tegugat dihukum membayar Ganti rugi Moril sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
24. Bahwa menjelang Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri, Tergugat terlihat memaksakan kehendaknya untuk memasuki lokasi tanah Penggugat dan melakukan kegiatan pengurukan dan kemungkinan berlanjut kepembangunan perumahan. Padahal antara Penggugat dan Tergugat belum menanda tangani AKTA JUAL BELI tanah dimaksud;
25. Bahwa oleh karena itu Penggugat disamping mengajukan Gugatan Pokok juga akan mengajukan GUGATAN PROVISI;

GUGATAN PROVISI

1. Bahwa demi menjaga hak-hak Pengugat dari tindakan memaksakan kehendak Tergugat untuk masuk kelokasi tanah milik Penggugat, perlu mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan;
2. Bahwa tindakan Tergugat melakukan pengurukan tanah dilokasi tanah hak milik Penggugat dapat memancing bentrok fisik antara warga masyarakat sekitar dengan pekerja-pekerja/preman yang dipekerjakan oleh Tergugat;
3. Bahwa oleh karena itu Penggugat memohon agar sebelum Putusan Gugatan Pokok, kiranya terlebih dahulu dijatuhkan putusan SELA sebagai berikut :

- Melarang Tergugat memasuki tanah sengketa sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- Menghentikan kegiatan pengurukan dan kegiatan lain dilokasi tanah sengketa sampai dengan adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan fakta fakta hukum terurai diatas, Penggugat memohon kiranya Majelis Hakim yang mulia berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dan menjatuhkan PUTUSAN sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Melarang Tergugat memasuki area lahan Penggugat sampai dengan adanya Putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap;
2. Menghentikan segala kegiatan pengurukan dan kegiatan lainnya dilahan sengketa;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Hal. 5 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menetapkan harga tanah Penggugat seluas 11.338 M2 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per-are;
4. Menghukum Tergugat membayar sisa harga tanah Penggugat sebesar Rp. 3.022.159.000,- (tiga milyar dua puluh dua juta seratus lima puluh Sembilan ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat membayar Ganti Rugi Materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per-bulan, terhitung sejak bulan Februari 2019 sampai dengan pelaksanaan Putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat membayar Ganti Rugi Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini;
8. Atau putusan lain yang memenuhi rasa keadilan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk NYOMAN AYU WULANDARI, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Juni 2020, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat Konvensi dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Para Penggugat Konvensi yang tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut :

I. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa ***Tidak benar*** antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi melakukan hubungan jual beli tanah dengan dasar Sertifikat Hak Milik No. 93 seluas 11.338 M2, terletak di Subak Parampuan Kpt No. 100 atas nama AMAK ADINAH (alm), yang ***benar*** adalah antara Tergugat

Hal. 6 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi dengan Penggugat Konvensi telah terjadi hubungan hukum jual beli atas tanah dengan dasar yaitu :

- a. Untuk tanah atas nama SAPRIADI berdasarkan Sporadik tertanggal 05 Oktober 2017 mengetahui Kepala Desa Kuranji Dalang Jo. Sporadik tertanggal 11 September 2017 Reg. No. 009/Spor/DKD/IX/2017 mengetahui Kepala Desa Kuranji, yang setelah diukur ulang secara bersama-sama antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi sehingga luas tanah objek jual beli menjadi seluas 6.665 M2;
- b. Untuk tanah SAPRIANTO alias TONO berdasarkan Sporadik tertanggal 11 September 2017 mengetahui Kepala Desa Kuranji Dalang yang setelah diukur ulang secara bersama-sama antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi sehingga luas tanahnya menjadi seluas 3.470 M2;

2. Bahwa atas perjanjian jual beli tersebut telah disepakati antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi seharga Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah)/are atau Rp. 280.000,-/M2 dan Tergugat Konvensi telah membayar lunas harga tanah tersebut kepada Penggugat Konvensi 1 dan 2 yaitu masing-masing :

- a. Untuk tanah atas nama SAPRIADI seluas 6.665 M2 x Rp. 28.000,-/M2 atau Rp. 28.000.000,-/are = Rp. 1.866.200.000,- dengan rincian pembayaran :
 1. Pembayaran pertama DP pada tanggal 18-09-2017 sejumlah Rp. 25.000.000,-;
 2. Pembayaran kedua pada tanggal 17 April 2018 sejumlah Rp. 348.240.000,-;
 3. Pembayaran Ketiga pada tanggal 27 Juli 2018 sejumlah Rp. 373.240.000,-;
 4. Pembayaran keempat pada tanggal 10 Oktober 2018 sejumlah Rp. 373.240.000,-
Fee Makelar ; Rp.46.655.000,-;
Pajak : Rp.46.655.000,-;
 5. Pembayaran kelima pada tanggal 31 Mei 2019 sejumlah Rp. 100.000.000,-;
 6. Pembayaran keenam pada tanggal 29 Agustus 2019 sejumlah Rp. 300.000.000,-;
 7. Pembayaran ketujuh yaitu Pelunasan dilakukan pada tanggal 9 September 2019 sejumlah Rp. 253.170.000,-;sehingga total pembayaran seluruhnya dari Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi I adalah sejumlah Rp. 1.866.200.000,- (satu miliar delapan ratus enam puluh enam juta dua ratus ribu rupiah);

Hal. 7 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Untuk tanah atas nama SUPRIANTO alias TONO seluas 3.470 M2 x Rp. 28.000.000,- = Rp. 972.370.000,- dengan perincian pembayaran :
1. Pembayaran DP pertama pada tanggal 3 Oktober 2017 sejumlah Rp. 25.000.000,-;
 2. Pembayaran kedua pada tanggal 17 April 2018 sejumlah Rp. 169.474.000,-;
 3. Pembayaran Ketiga pada tanggal 27 Juli 2018 sejumlah Rp. 194.474.000,-;
 4. Pembayaran keempat pada tanggal 10 Oktober 2018 sejumlah Rp. 194.474.000,-;
 - Fee Makelar : Rp. 24.309.250,-;
 - Pajak : Rp. 24.309.250,-;
 5. pembayaran kelima pada tanggal 31 Mei 2019 sejumlah Rp. 100.000.000,-;
 6. pembayaran keenam yaitu pelunasan pada tanggal 29 Agustus 2019 sejumlah Rp. 240.329.500,-;
- sehingga total pembayaran Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi 2 adalah sejumlah Rp. 972.370.000,-;
3. Bahwa selama tahapan pembayaran tanah objek jual beli tersebut di atas belum dilunasi oleh Tergugat Konvensi tanah objek jual beli masih tetap dikuasai dan digarap serta diambil hasil pertaniannya oleh Penggugat Konvensi, akan tetapi setelah dilakukan pelunasan yang dilakukan Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi pada tanggal 29 Agustus 2019 tanah objek jual beli tersebut langsung diserahkan (dilevering) sepenuhnya oleh Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi dengan telah dilakukan pengurukan/pematangan lahan/pemerataan tanah yang dikerjakan oleh Subkontraktor bagian pengurukan yang ditunjuk oleh Tergugat Konvensi;
4. Bahwa tidak benar H. MISBAH adalah karyawan/staf dari Tergugat Konvensi yang benar adalah H. MISBAH adalah Makelar/penghubung jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi akan tetapi tidak ikut digugat dalam perkara ini;
5. Bahwa Penggugat Konvensi menyebutkan dalam gugatannya tentang keterlibatan pihak lain yaitu H. MISBAH, BUDI CAHYADI dan AYU INDERA, Notaris SALEH HAMBALI SH. MKn akan tetapi H. MISBAH, BUDI CAHYADI dan AYU INDERA dan Notaris SALEH HAMBALI SH. MKn, tidak ikut di gugat oleh Penggugat Konvensi sehingga gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1125 K/PDT/1984 yang menyatakan bahwa terhadap gugatan kurang pihak) maka mohon gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 8 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



6. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi terhadap Tergugat Konvensi adalah gugatan yang tidak layak dan tidak patut dilakukan karena tanah objek jual beli telah dilunasi seluruhnya oleh Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi dan tanah objek jual beli tersebut telah diserahkan/dilevering oleh Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi sejak tanggal 29 Agustus 2019, sehingga secara hukum Tergugat Konvensi tidak mempunyai kewajiban apapun lagi atas jual beli tersebut terhadap Penggugat Konvensi, dan secara agama perbuatan Penggugat Konvensi yang dengan sengaja menghalalkan segala cara untuk mendapatkan keuntungan dengan tidak memperhatikan kepentingan orang lain, padahal Penggugat Konvensi mengetahui bahwa tanah objek jual beli dipergunakan untuk pembangunan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang merupakan program pemerintah sehingga perbuatan Penggugat Konvensi sangat bertentangan dengan moral agama dan moral hukum;

7. Bahwa adapun tentang Sertifikat Hak milik No. 93 Luas 11. 338 M2 atas nama AMAQ ADINAH, sama sekali tidak pernah diberitahukan oleh Penggugat Konvensi sejak awal jual beli dan tidak pernah dijadikan dasar untuk melakukan jual beli dengan Tergugat Konvensi, sehingga Tergugat Konvensi menduga Penggugat Konvensi mempunyai **itikad tidak baik** terhadap Tergugat Konvensi;

8. Bahwa jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi sebagaimana tersebut pada poin 1 dan 2 jawaban pokok perkara Tergugat Konvensi di atas, telah memenuhi syarat suatu perjanjian jual beli sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang secara jelas menyatakan :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut diatas tidak ada satu alasanpun dari ketentuan Pasal tersebut yang tidak terpenuhi dari perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi, oleh karena itu perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi secara hukum tidak dapat dibatalkan seperti keinginan Penggugat Konvensi pada Poin 16 gugatannya suatu hal yang tidak berdasarkan hukum maka mohon untuk ditolak seluruhnya;

9. Bahwa seperti gugatan Penggugat Konvensi yang menyatakan bahwa harga tanah obyek jual beli sebesar Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah)/per are dan sekarang meminta lagi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) adalah **tidak benar, yang benar** adalah harga jual beli sebesar

Hal. 9 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Rp. 28.000.000/are, yang merupakan harga yang jauh dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana yang tercantum dalam SPPT tanah objek jual beli dan selama waktu pembayaran dan pelunasan tanah objek jual beli, Penggugat Konvensi tidak pernah berkomentar dan tidak keberatan apapun juga dan langsung menerima secara bertahap pembayaran dan pelunasan dari Tergugat Konvensi untuk Penggugat Konvensi 1 sejumlah Rp. 1.866.200.000,- (satu miliar delapan ratus enam puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) dan untuk Penggugat Konvensi 2 sejumlah Rp. 972.370.000,-;

10. Bahwa Tergugat Konvensi tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum kepada siapapun termasuk kepada Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi dengan itikad baik telah melaksanakan segala kewajiban sesuai dengan kesepakatan jual beli tersebut dan uang yang telah dikeluarkan Tergugat Konvensi tersebut bukanlah uang yang sedikit jumlahnya, itu adalah jumlah yang cukup besar dalam bisnis Tergugat Konvensi, sehingga wajar dan beralasan hukum apabila dinyatakan Tergugat Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik;

11. Bahwa terhadap obyek jual beli tanah tersebut yang telah dikuasai oleh Tergugat Konvensi dan telah diuruk sudah menyatu dengan tanah Tergugat Konvensi yang lainnya berdasarkan site plan;

12. Berdasarkan hal tersebut di atas maka mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus dengan menolak seluruh gugatan Penggugat Konvensi;

II. JAWABAN GUGATAN PROVISI

1. Membaca dan menganalisa gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi yang dihubungkan dengan ketentuan hukum yang berlaku maka gugatan provisi Penggugat Konvensi tidak memenuhi syarat menurut hukum maka mohon ditolak seluruhnya;

2. Bahwa gugatan provisi Penggugat Konvensi yang hendak meminta agar melarang Tergugat Konvensi memasuki tanah sengketa sampai dengan ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap adalah gugatan yang tidak berdasarkan hukum maka mohon ditolak seluruhnya;

III. GUGATAN REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat Konvensi sebagai Penggugat dalam Rekonvensi ini dan Penggugat Konvensi sebagai Tergugat dalam Rekonvensi ini;

2. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan yang salah satunya mensukseskan program pemerintah khususnya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam pembangunan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;

Hal. 10 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa untuk menjalankan program pemerintah tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah membeli tanah dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu :

a. Untuk tanah atas nama SAPRIADI berdasarkan Sporadik tertanggal 05 Oktober 2017 mengetahui Kepala Desa Kuranji Dalang Jo. Sporadik tertanggal 11 September 2017 Reg. No.009/Spor/DKD/IX/2017 mengetahui Kepala Desa Kuranji, yang setelah diukur ulang secara bersama-sama antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi luas tanahnya menjadi seluas 6.665 M2;

b. Untuk tanah SAPRIANTO alias TONO berdasarkan Sporadik tertanggal 11 September 2017 mengetahui Kepala Desa Kuranji Dalang yang setelah diukur ulang secara bersama-sama antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi luas tanahnya menjadi seluas 3.470 M2;

4. Bahwa atas jual beli tanah tersebut di atas, telah disepakati seharga Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah)/are atau Rp. 280.000,-/M2 dan Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas harga tanah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi 1 dan 2 yaitu masing-masing :

a. Untuk tanah atas nama SAPRIADI seluas 6.665 M2 x Rp.28.000,-/M2 atau Rp. 28.000.000,-/are = Rp. 1.866.200.000,- dengan perincian pembayaran :

1. Pembayaran pertama DP pada tanggal 18-09-2017 sejumlah Rp. 25.000.000,-;

2. Pembayaran kedua pada tanggal 17 April 2018 sejumlah Rp. 348.240.000,-;

3. Pembayaran Ketiga pada tanggal 27 Juli 2018 sejumlah Rp. 373.240.000,-;

4. Pembayaran keempat pada tanggal 10 Oktober 2018 sejumlah Rp. 373.240.000,-;

Fee Makelar : Rp.46.655.000,-;

Pajak : Rp.46.655.000,-;

5. Pembayaran kelima pada tanggal 31 Mei 2019 sejumlah Rp. 100.000.000,-;

6. Pembayaran keenam pada tanggal 29 Agustus 2019 sejumlah Rp. 300.000.000,-;

7. Pembayaran ketujuh yaitu Pelunasan dilakukan pada tanggal 9 September 2019 sejumlah Rp. 253.170.000,-;

sehingga total pembayaran seluruhnya dari Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi 1 adalah sejumlah Rp. 1.866.200.000,-

(satu miliar delapan ratus enam puluh enam juta dua ratus ribu rupiah);

b. Untuk tanah atas nama SUPRIANTO alias TONO seluas 3.470 M2 x Rp. 28.000.000,- = Rp. 972.370.000,- dengan perincian pembayaran :

Hal. 11 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pembayaran DP pertama pada tanggal 3 Oktober 2017 sejumlah Rp. 25.000.000,-;
2. Pembayaran kedua pada tanggal 17 April 2018 sejumlah Rp. 169.474.000,-;
3. Pembayaran Ketiga pada tanggal 27 Juli 2018 sejumlah Rp. 194.474.000,-;
4. Pembayaran keempat pada tanggal 10 Oktober 2018 sejumlah Rp. 194.474.000,-;
Fee Makelar : Rp.24.309.250,-;
Pajak : Rp.24.309.250,-;
5. pembayaran kelima pada tanggal 31 Mei 2019 sejumlah Rp. 100.000.000,-;
6. pembayaran keenam yaitu pelunasan pada tanggal 29 Agustus 2019 sejumlah Rp. 240.329.500,-;
sehingga total pembayaran Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi 2 adalah sejumlah Rp. 972.370.000,-;
5. Bahwa walaupun tanah objek jual beli telah dilunasi dengan baik oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi akan tetapi Tergugat Rekonvensi tidak mengakuinya dan berusaha dengan menghalalkan segala cara untuk merugikan Penggugat rekonvensi dimana pada saat jual beli awal Tergugat Rekonvensi menunjukan bukti kepemilikan berupa Sporadik dan tiba-tiba dalam gugatannya menyatakan lagi mempunyai Sertifikat Hak Milik No. 93 Luas 11. 338 M2 atas nama AMAQ ADINAH, sehingga wajar Penggugat Rekonvensi patutlah menduga adanya niat jahat/niat tidak baik/itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi untuk merugikan Penggugat Rekonvensi maka melalui gugatan Rekonvensi ini memohon agar Penggugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik;
6. Bahwa oleh karena jual beli didasarkan pada sporadik dan telah dilunasi oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sehingga jual beli tersebut telah memenuhi Pasal 1320 KHUPerdata maka segala surat-surat yang berada dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi yang berkaitan dengan tanah objek jual beli mohon untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
7. Bahwa tingkah polah Tergugat Rekonvensi sangat merugikan Penggugat Rekonvensi yang bergerak dibidang Pembangunan rumah murah yang merupakan program Pemerintah Pusat melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), dimana Tergugat Rekonvensi telah berusaha merusak citra dan nama baik perusahaan yang telah dijaga dan dirintis oleh Penggugat Rekonvensi selama bertahun-tahun, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi

Hal. 12 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



untuk membayar kerugian moril dan materiil Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan apabila Tergugat Rekonvensi tidak mampu membayar maka mohon disita harta-harta milik Tergugat Rekonvensi;

8. Bahwa gugatan Rekonvensi ini di dukung oleh Bukti-bukti yang otentik menurut hukum maka layak dan patut untuk dikabulkan seluruhnya;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas maka dengan ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadilkan perkara ini untuk memutus sebagai berikut :

I. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak seluruh gugatan Penggugat Konvensi atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima karena kurang pihak;

II. DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi dari Penggugat Konvensi seluruhnya;

III. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan seluruh gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

2. Menyatakan hukum Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik;

3. Menyatakan hukum syah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mengakui adanya pelunasan dari Penggugat Rekonvensi atas jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;

5. Menyatakan hukum segala surat-surat yang masih berada dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi yang berkaitan dengan tanah objek jual beli yang telah dilunasi Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku lagi;

6. Menyatakan hukum kerugian moril dan materiil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp. 5.000.000.000,-;

8. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan yang dilakukan terhadap harta-harta Tergugat Rekonvensi;

IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Hal. 13 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain mohon keadilan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, duplik dalam gugatan konvensi serta replik dalam rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 93 Luas 11.338 m2 terletak di Subak Perampuan Kpt. Nomor 100 Desa Kuranji atas nama AMAK ADINAH, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Gambar Hasil Pengukuran Luas tanggal 4 September 2019, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 16 April 2018 sebesar Rp. 348.240.000, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 16 April 2018 sebesar Rp. 169.474.000, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 27 Juli 2018 sebesar Rp. 194.474.000, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 16 April 2018 sebesar Rp. 373.240.000, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 9 Oktober 2018 sebesar Rp. 194.474.000, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 9 Oktober 2018 sebesar Rp. 373.240.000, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 31 Mei 2019 sebesar Rp100.000.000, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 31 Mei 2019 sebesar Rp.100.000.000, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 30 Agustus 2019 sebesar Rp.240.329.000, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 30 Agustus 2019 sebesar Rp.300.000.000, selanjutnya diberi tanda P-12;

Hal. 14 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 2 April 2020 sebesar Rp. 253.170.000, selanjutnya diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi HAMDI

- Bahwa yang disengketakan oleh Para Penggugat dengan Tergugat berupa tanah yang terletak di Desa Kuranji Kecamatan Labuapi Kab Lombok Barat;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah sengketa sudah bersertifikat atas nama Amaq Adina;
- Bahwa sepengetahuan saksi Para Penggugat adalah anak Amaq Adina dari istri ketiga;
- Bahwa luas tanah yang tercantum di dalam Sertifikat 1,13 Ha lebih dengan batas-batas Utara : Saluran, Timur : Tanah H. Anwar, Selatan Saluran, Barat : Tanah orang Bali;
- Bahwa sepengetahuan saksi sejak tahun 2017 tanah sengketa sudah ditawarkan oleh Tergugat, penawaran tersebut mulai dari harga Rp. 25.000.000,-, kemudian Rp.27.000.000,-, Rp. 28.000.000, Rp.30.000.000 sampai akhirnya sepakat dengan harga 33.000.000 per are;
- Bahwa kesepakatan tersebut terjadi pada bulan September 2017, sedangkan pembayaran pertama dilaksanakan pada bulan April 2018 yang diterima langsung oleh Para Penggugat;
- Bahwa sesuai perjanjian pembayaran berikutnya akan dilakukan selama 10 (sepuluh) bulan dengan ketentuan pembayaran akan dilakukan setiap 2 (dua) bulan dan akan berakhir sekitar bulan Nopember atau Desember;
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai saat ini belum lunas, pada bulan Ramadhan pihak Tergugat ingin menguruk semua tanah tersebut tetapi pemilik lahan tidak mengizinkan karena pihak Tergugat membayar dengan harga Rp.28.000.000 per are sedangkan kesepakatan harga Rp.33.000.000, setelah saksi cek ternyata dalam pembukuan Tergugat tercantum harga Rp.28.000.000 per are;
- Bahwa di lokasi terjadi keributan selama 3 (tiga) hari pihak Tergugat merasa keberatan karena merasa sudah membayar lunas, waktu itu Tergugat diwakili oleh sdr Suparte alias Ete kemudian diberitahu oleh sdr Ruslan bahwa harganya Rp.33.000.000, selanjutnya diadakan pertemuan dengan Tergugat tetapi saya tidak ikut dalam pertemuan tersebut yang ikut dari Kantor Desa ;

Hal. 15 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal H. Misbah orang yang diutus oleh Tergugat untuk pembebasan tanah, biasanya H. Misbah di lapangan bersama Ruslan, Mirasih dan Ahmad ;
- Bahwa pada saat transaksi dari pihak Tergugat diwakili orang lapangan Mirasih dan Ruslan ;
- Bahwa luas tanah yang tercantum di dalam daftar harga 1,11 sekian Ha ;
- Bahwa saksi diberitahu oleh H. Misbah bahwa tanah ini sudah bersertifikat tetapi masih cs ;
- Bahwa dibuat sporadic oleh Tergugat karena Sertifikat masih atas nama Amaq Adina dan masih banyak ahli waris yang lain ;
- Bahwa terhadap pembuatan sporadic tersebut diprotes oleh Para Penggugat kemudian dari pihak Tergugat mengatakan nanti akan dilakukan pengukuran ulang, kemudian pada bulan September Para Penggugat meminta tolong kepada saksi untuk melakukan pengukuran ulang dan setelah dilakukan pengukuran oleh pihak BPN diperoleh hasil luas tanah seluruhnya sekitar 1, 12 Ha sekian;
- Bahwa saksi mengenal dan membenarkan bukti surat bertanda P-1 dan P-2 yang ditunjukkan tersebut;
- Bahwa pengukuran dilakukan setelah pelunasan, pada waktu pembuatan sporadic saksi tidak tahu apa ada pengukuran tapi sampai saat ini bukti pengukuran tersebut tidak pernah ditunjukkan oleh Tergugat, jadi luas yang tertera di sporadic tidak pernah diukur;
- Bahwa pengukuran dilakukan setelah pelunasan, pada waktu pembuatan sporadic saksi tidak tahu apa ada pengukuran tapi sampai saat ini bukti pengukuran tersebut tidak pernah ditunjukkan oleh Tergugat, jadi luas yang tertera di Sporadic tidak pernah diukur ;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang tertera di dalam tabel ada yang tidak diterima oleh Para Penggugat yaitu DP sejumlah Rp.25.000.000;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut karena Para Penggugat pernah menyuruh saksi untuk menawarkan tanah tersebut;
- Bahwa saat ini harga pasaran tanah sekitar lokasi berkisar Rp.45.000.000 – Rp. 50.000.000 per are;
- Bahwa keadaan tanah tersebut saat ini sudah diuruk bahkan sudah ada pondasi;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sporadic juga termasuk tanah-tanah yang lain;
- Bahwa yang membuat sporadic orang lapangan dengan orang Tergugat, Para Penggugat hanya dimintai tanda tangan ;
- Bahwa setahu saksi Tono adalah kakak Para Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi ada keberatan terkait penulisan nama tersebut, tetapi dari pihak Tergugat mengatakan nanti kita perbaiki;

Hal. 16 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa H Misbah mengatakan diri sebagai orang proyek, yang selalu hadir H.Misbah, Ruslan dan Mirasih, saksi tahu karena proses tawar menawar sejak tahun 2017 dan saksi selalu ikut karena saksi juga pegang tanah tersebut;
- Bahwa pada saat pertemuan terkait kesepakatan harga saksi tidak hadir;
- Bahwa pada saat penyerahan uang saksi tidak hadir;
- Bahwa saksi mendengar cerita dari orang lapangan yaitu makelar H. Misbah dan Ruslan, keduanya dari pihak Tergugat, peranan mereka terjun langsung ke lapangan dan mendekati Para penggugat agar mau melepas tanahnya;
- Bahwa saksi mendengar H. Misbah mengatakan kepada Ruslan kalau lepas harga 28.000.000 saksi kasih Rp.1.000.000 per are;
- Bahwa kapasitas saksi di lapangan karena diundang oleh Para Penggugat dan Ruslan karena saksi orang Perampuan jadi saksi dipanggil, saksi juga teman kuliah Saptono kakak Para Penggugat;
- Bahwa saksi dipanggil karena saksi sebagai tokoh pemuda di Karang Bongko dan ada rumor bahwa akan ada datang preman dari karang Bongkot dan Perampuan ;
- Bahwa saksi tidak tahu bukti apa yang dibawa oleh Para Penggugat ke Tergugat saat terjadi kesepakatan;
- Bahwa saksi tidak tahu apa sudah ada Akta Pelepasan Hak dari Notaris ;
- Bahwa tanah tersebut sudah dibagi, 1 (satu) lokasi milik 2 (dua) orang;
- Bahwa saya tidak tahu transaksi yang dilakukan oleh Tergugat dengan Para Penggugat;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut milik Para Penggugat karena pernah disuruh jual, saksi pernah melihat Sertifikat atas nama Amaq Adina dan sampai saat ini masih atas nama Amaq Adina;
- Bahwa saksi diberitahu oleh keluarga Para Penggugat bahwa tanah tersebut bagian dari Para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat pembuatan sporadic, saksi mendengar cerita bahwa yang membuat sporadic adalah H.Misbah dan orang Tergugat;
- Bahwa tanah tersebut semuanya sudah diuruk, pertama di uruk sekitar bulan Mei yang uruk Tergugat;
- Bahwa tanah tersebut sudah dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang sudah ada pondasi di atasnya akan dibangun rumah bersubsidi
- Bahwa saksi tahu ada perjanjian pembayaran selama 10 bulan karena diberitahu oleh Saptono, tetapi saksi tidak pernah melihat perjanjian nya;

Hal. 17 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pekerjaan H. Misbah yang sebenarnya sebagai makelar tetapi dipakai Tergugat untuk pembebasan tanah;
- Bahwa saksi dapat informasi tanah tersebut ditawarkan mulai harga Rp.25.000.000 sampai akhirnya sepakat harga Rp.33.000.000 dari makelar yaitu H. Misbah;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut sekarang menjadi masalah karena harga tidak sesuai;
- Bahwa pernah ada mediasi antara Para Penggugat dengan Tergugat di kantor Tergugat, yang hadir dalam mediasi tersebut Tergugat, Para Penggugat, Saptono, H. Misbah, Edi satriana dan Suparte;
- Bahwa yang saksi lihat sekarang baru pondasi belum ada rumah;
- Bahwa tanah tersebut aslinya milik orang tua Para Penggugat;

2. Saksi H.MOH JAZULI USMAN

- Bahwa saksi tahu tanah yang ditransaksikan oleh Para Penggugat dengan Tergugat, saksi tidak tahu luasnya tetapi saksi tahu batas-batasnya karena saksi pernah sewa dari Para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah melihat Sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa H Misbah pernah cerita bahwa tanah Para Penggugat dibebaskan oleh Tergugat dengan harga Rp.33.000.000 per are;
- Bahwa hubungan saksi dengan H. Misbah bersaudara;
- Bahwa saya tidak tahu kapan mulai pembayaran nya, setelah ada kesepakatan beberapa hari kemudian Pak Budi bersama Notaris datang ke rumah Para Penggugat membawa cek;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengundang Notaris saat itu, saya juga tidak tahu apa Sertifikat Para Penggugat ditarik oleh Notaris;
- Bahwa di lokasi tersebut ada 3 persil yang ikut dibebaskan yaitu milik istri saksi dibebaskan dengan harga Rp.28.000.000, sedangkan milik Suhaimi dan Hatma tukar guling;
- Bahwa harga dilokasi pada saat itu berbeda-beda tergantung letak tanah ada harga Rp.26.000.000, Rp.28.000.000;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut dipagar karena saksi ikut memagar di lokasi tanah tersebut untuk menghalangi agar Tergugat tidak masuk karena sepengetahuan kami tanah tersebut belum lunas dibayar, kemudian kami di undang ke kantor Tergugat untuk mediasi disana dijelaskan oleh Tergugat bahwa tanah tersebut sudah lunas dibayar dengan harga Rp.28.000.000 per are termasuk tanah Para Penggugat;
- Bahwa dalam mediasi tersebut saksi hanya menanyakan berapa harga beli tanah Sahmad, menurut keterangan Tergugat tanah Sahmad

Hal. 18 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



dkk dibeli dengan harga Rp.26.000.000 per are, mediasi tersebut tidak berhasil;

- Bahwa saksi sudah tidak bisa kerjakan lagi karena tanah tersebut sudah ditimbun;

- Bahwa sempat terjadi keributan antara Para Penggugat dengan 2 (dua) orang utusan Tergugat yang salah satunya bernama Ete, yang bawa preman H.Misbah dan Mirasih bukan Tergugat;

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah Para Penggugat sudah pernah dibayar dan menurut anggapan kami belum lunas, tetapi menurut Tergugat sudah lunas;

- Bahwa pada saat pembuatan sporadic saksi sebagai Kepala Dusun, saat itu lumayan banyak yang mengajukan saksi tidak sempat membaca atas nama siapa saja saksi hanya tanda tangan;

- Bahwa pada waktu itu H. Misbah mengatakan sporadic tersebut untuk dijadikan dasar jual beli;

- Bahwa pada saat saksi sewa tanah tersebut menjadi satu milik Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa saksi tidak tahu kesepakatan awal antara Para Penggugat dengan Tergugat;

- Bahwa saksi tidak tahu saat penerimaan uang berapa yang diterima oleh Para Penggugat;

- Bahwa Tanah milik Nurasin dan Sakmah dibayar dengan harga Rp.26.000.000 per are sedangkan tanah Hatma dan Suhaemi ditukar;

- Bahwa Tanah Nurasin satulokasi dengan tanah Para Penggugat;

- Bahwa H.Misbah mengatakan kepada saksi bahwa tanah yang lain Rp.26.000.000, kalau tanah Kak Tuan Rp.28.000.000;

- Bahwa saat ini tanah tersebut sudah ditimbun dan sudah dibangun pondasi untuk rumah subsidi yang bangun Tergugat (PT. Lombok Royal);

- Bahwa saksi tidak tahu masalah surat-surat kepemilikan tanah tersebut;

- Bahwa saksi tahu tanah tersebut milik Para Penggugat karena diceritakan oleh keluarga Para Penggugat;

- Bahwa saksi menyewa tanah tersebut untuk tanam padi karena dulu sawah;

- Bahwa Uang sewa tersebut saksi serahkan ke Para Penggugat tidak ada keberatan dari keluarga;

- Bahwa para penggugat mendapat tanah tersebut dari warisan orang tua nya;

- Bahwa Sapriadi dan Saprianto bersaudara kakak beradik, selain mereka ada saudara dari ibu yang lain, tetapi semuanya sudah mendapat bagian warisan;

Hal. 19 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



- Bahwa tidak ada masalah dengan saudara nya yang lain karena semua sudah dapat bagian masing-masing dan tanah yang sekarang jadi sengketa milik Para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pelepasan hak atas tanah tersebut;

3. Saksi ATIMAN

- Bahwa saksi tahu yang diperkarakan adalah tanah milik Para Penggugat;
- Bahwa Tanah yang diperkarakan tersebut terletak di Kerongkong, Desa Kuranji, luasnya sekitar 1,13 Ha dengan batas-batas:
 - Utara : Kali Kecil,
 - Timur : Tanah H. Anwar,
 - Selatan : Kali Besar,
 - Barat : Tanah Jro Sayang;
- Bahwa Para Penggugat memperoleh tanah sebagai warisan dari bapak nya yang bernama Amaq Adina;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Amaq Adina, tanah tersebut sekarang sudah diuruk untuk dijadikan perumahan, yang uruk Ruslan dengan teman-temannya;
- Bahwa saksi pernah dengar dari Ruslan bahwa Para Penggugat mau menjual tanahnya kepada Tergugat dengan harga Rp.33.000.000;
- Bahwa tanah tersebut belum lunas dibayar;
- Bahwa setahu saksi Para Penggugat menjual tanah sekitar 3 tahun yang lalu tapi baru diurus 2 bulan yang lalu;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada keributan saat tanah tersebut diuruk yang ribut antara Para Penggugat dengan Tergugat karena belum lunas dari harga yang disepakati yaitu Rp.33.000.000 per are;
- Bahwa saksi pernah mendengar tanah tersebut dimohonkan sporadic, yang mengurus sporadic nya adalah H Misbah dari Kr Bayan, H. Misbah kerja untuk Tergugat dia yang mencarikan tanah untuk Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Ruslan;
- Bahwa saksi tahu kesepakatan harga Rp. 33.000.000 karena dengar cerita dari Ruslan, bahwa Para Penggugat mengatakan kepada Ruslan kalau harga Rp.33.000.000 per are saya jual;
- Bahwa menurut keterangan Saprianto ternyata dijual dengan harga Rp.28.000.000;
- Bahwa Para Penggugat tidak mau dibayar dengan harga Rp.28.000.000 karena dulu sepakat harga Rp.33.000.000, waktu itu sudah dibayar sebagian tetapi jumlah pasti nya saksi tidak tahu;

Hal. 20 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



- Bahwa H. Misbah adalah misan saksi, H. Misbah anak buah Tergugat kerja nya mencari lokasi tanah yang dijual, saksi tidak tahu apa H. Misbah makelar;
- Bahwa Tanah tersebut sudah ada sertifikat saksi pernah lihat, luas dalam sertifikatnya 113 are;
- Bahwa Para Penggugat memperoleh tanah tersebut sebagai bagian warisan Para Penggugat;
- Bahwa harga tanah di sekitar lokasi antara Rp.40.000.000 – Rp.50.000.000, per are;
- Bahwa kalau 3 tahun yang lalu harga tanah berbeda ada yang Rp.28.000.000, Rp.29.000.000, Rp.30.000.000, Rp.33.000.00, tergantung letaknya semakin dekat dengan jalan semakin mahal;
- Bahwa kalau tanah yang disengketakan letaknya masuk ke dalam jauh dari jalan sekitar 50 meter;
- Bahwa yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat adalah masalah uang pembayaran;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat dan tidak pernah ke kantor Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu Para Penggugat mengadakan jual beli dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu Para Penggugat pernah membawa sporadic ke Tergugat;
- Bahwa saksi melihat di lokasi sudah mulai dibangun pondasi, saksi terakhir ke lokasi 1 minggu yang lalu saksi melihat masih ada orang kerja;

4. Saksi RUSLAN

- Bahwa yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat adalah masalah harga penjualan tanah yang terletak di Dsn Krongkong Desa Kuranji Kec Labuapi kab Lombok Barat dengan batas-batas:
 - Utara : Kali kecil
 - Timur : Tanah tidak tahu pemiliknya
 - Selatan : Kali besar
 - Barat : Sawah tidak tahu pemiliknya
- Bahwa saksi kenal H Misbah dia kakak saksi lain ibu;
- Bahwa H Misbah sebagai orang penghubung antara Para penggugat dengan Tergugat dalam proses jual beli;
- Bahwa awalnya saksi ditunjuk oleh H Misbah sebagai tim dalam tawar menawar tanah, waktu itu tanah tersebut ditawarkan Rp.25.000.000 per are, H. Misbah mengatakan kepada saksi nanti kalau Para Penggugat mau melepas dengan harga Rp.28.000.000 per are kamu ambil Rp.1.000.000, Para Penggugat tidak mau dengan harga

Hal. 21 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.28.000.000 maunya Rp.33.000.000, tetapi H Misbah tidak mau karena harganya terlalu mahal;

- Bahwa pada saat terjadi kesepakatan saksi ikut hadir yang saksi dengar sepakat harga Rp.33.000.000, yang hadir saat itu H. Misbah, Miraseh, yang hadir dari pihak Tergugat adalah pak Budi dan seorang perempuan yang saksi tidak ketahui namanya serta Notaris;

- Bahwa yang mengundang Notaris H. Misbah dan Miraseh;

- Bahwa waktu itu ada pembayaran menggunakan cek sekitar Rp.500.000.000;

- Bahwa saksi tidak pernah dengar ada pembayaran uang DP Rp.25.000.000 kepada Para Penggugat;

- Bahwa Pembayaran setelah ada kesepakatan harga Rp.33.000.000;

- Bahwa saksi tidak tahu apa sekarang sudah lunas dibayar;

- Bahwa saksi tahu ada terjadi keributan di lokasi, Para Penggugat memasang pagar untuk mencegah pengukuran dengan alasan tanah tersebut belum lunas dibayar;

- Bahwa saksi tidak tahu pembicaraan, saat terjadi keributan H Misbah ada tetapi dia langsung pergi;

- Bahwa saksi sebagai pemasok tanah uruk yang dikontrak oleh Tergugat;

- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut sudah ada sertifikatnya, saksi tidak pernah melihat sertifikatnya, luas tanah sekitar 1,25 Ha;

- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dijual, saksi juga tidak tahu tanah tersebut pernah dibuatkan sporadic;

- Bahwa harga pasaran tanah lokasi pertama dibangun 2 tahun yang lalu bervariasi antara Rp.25.000.000 sampai Rp.28.000.000, periode kedua tahun 2019 harganya juga bervariasi khusus untuk tanah sengketa sekitar Rp.40.000.0000;

- Bahwa penyerahan cek dilakukan oleh pegawai Tergugat, saksi tidak tahu sudah berapa yang dibayar ke Para Penggugat, waktu saksi disuruh uruk saksi kira sudah lunas jadi saksi berani memasukkan tanah uruk;

- Bahwa pembayaran Tergugat Rp.28.000.000 kesepakatan Rp.33.000.000;

- Bahwa sebelum tanah sengketa diuruk bagian depan lebih dulu diuruk, tanah sengketa diuruk sekitar 2000 dam;

- Bahwa tanah Para Penggugat masih ada sisa diseberang kali 2 persil tidak termasuk yang dijual pada Tergugat;

- Bahwa sekitar 3-4 tahun yang lalu sebelum ada PT Lombok Royal (Tergugat) lokasi tersebut sepi, tanah milik Para Penggugat tidak ada jalan masuk sekarang sudah dibuatkan jalan;

Hal. 22 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bertemu Pak Budi hanya 1 (satu) kali pada malam itu saja, karena sudah sepakat harga makanya Pak Budi langsung membawa cek, sebelumnya sudah ada pembicaraan tapi saksi tidak hadir;
- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran selanjutnya;
- Bahwa saksi mulai melakukan pengurukan awal tahun 2020 sampai sekarang masih masukan material, terakhir 2 minggu yang lalu termasuk tanah yang dibeli dari Para Penggugat dan saksi tetap dibayar;
- Bahwa Pekerjaan sehari-hari H Misbah sebagai karyawan PT Lombok Royal tetapi saksi tidak pernah melihat surat-suratnya, saksi tidak tahu apa H Misbah sebagai makelar;
- Bahwa saksi yang mengajak H. Misbah ke rumah Para penggugat untuk melakukan tawar menawar sekitar 3 bulan sebelum penyerahan cek, penawaran pertama Rp.25.000.000, kemudian naik menjadi Rp.28.000.000 kemudian sepakat dengan harga Rp.33.000.000;
- Bahwa kesepakatan secara lisan yang hadir saat itu Para Penggugat, dan Saptono kakak Para Penggugat bertempat di rumah Penggugat I (Sapriadi);
- Bahwa malam itu selain membicarakan kesepakatan harga Rp.33.000.000 dibicarakan juga masalah pembayaran selanjutnya akan dibayar 3 bulan sekali yang mengatakan H. Misbah dan Para Penggugat sepakat akan dibayar selama 3 (tiga) kali tetapi jumlahnya tidak disebutkan;
- Bahwa saksi melihat pada saat penyerahan cek bertempat di rumah Penggugat I Sapriadi dan diterima oleh Para Penggugat, tidak dibicarakan total harga seluruhnya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi baru tahu belum lunas dibayar dari Penggugat I Sapriadi pada saat memasukkan material, saksi sempat dihentikan lalu saksi bertanya mengapa dihentikan kata Para Penggugat belum lunas;
- Bahwa pagar tersebut dari bambu dibuka oleh pihak Tergugat karena menurut Tergugat sudah lunas;
- Bahwa Para penggugat tahu saksi memasukkan material karena Para Penggugat datang ke lokasi dan memberitahu saksi bahwa tanah tersebut belum lunas;
- Bahwa saksi sering memasukkan material ke proyek bukan hanya proyek PT Lombok Royal saja;
- Bahwa sebelum bekerja di PT Lombok Royal pekerjaan H Misbah petani;

Hal. 23 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



- Bahwa saksi tahu yang mencari lokasi yang melakukan tawar menawar dan menentukan harga adalah H Misbah bukan PT Lombok Royal;
- Bahwa H. Misbah mengatakan dia digaji oleh PT Lombok Royal;
- Bahwa sepengetahuan saksi H. Misbah sebagai makelar;
- Bahwa kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat (PT Lombok Royal) tahun 2019 dengan harga Rp.33.000.000 per are;
- Bahwa dasar menentukan harga tergantung letaknya kalau dipinggir jalan lebih mahal, tanah Para Penggugat bukan dipinggir jalan;
- Bahwa harga Rp.40.000.000 per are yang letaknya dipinggir jalan besar;
- Bahwa pada waktu Notaris datang selain membawa cek sekaligus membawa akta jual beli;
- Bahwa saksi tahu karena ada tanda tangan Para Penggugat, tetapi saksi tidak melihat surat akta jual beli tersebut;
- Bahwa menurut Para Penggugat, Tergugat dan H Misbah cek senilai Rp.500.000.000 tersebut sebagai pembayaran uang muka;

5. Saksi MASRI

- Bahwa saksi tidak tahu letak tanah Para Penggugat yang sekarang menjadi masalah;
- Bahwa yang saya ketahui tanah tersebut sudah bersertifikat karena saksi pernah melihat sertifikatnya waktu itu saksi disuruh untuk menawarkan tanah tersebut;
- Bahwa sertifikat atas nama Amaq Adina orang tua Para Penggugat, luas sesuai sertifikat 113 are;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli antara Para penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apa tanah tersebut sudah dibagi waris;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Kontrol Pengeluaran uang dari PT. ROYAL LOMBOK PROPERTY tanggal 5 September 2017 untuk pembelian tanah atas nama SAPRIADI, dengan luas tanah 6.665M2 seharga Rp. 280.000/M2 sejumlah Rp. 1.866.200.000, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Kwitansi penerimaan uang DP tanah obyek jual beli tertanggal 18-9-2017 sejumlah Rp.25.000.000 yang diserahkan oleh H. Misbah, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang No. KWK : 7-1062 tanggal 17 April 2018 senilai Rp. 348.240.000,- untuk pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi, selanjutnya diberi tanda T-3;

Hal. 24 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Formulir Pemindahbukuan dari BNI Syariah penerima Sapriadi senilai Rp. 348.240.000,-, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang No. KWK : 7-1459 tanggal 17 Juli 2018 senilai Rp. 373.240.000,- untuk pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Bukti Transfer dari Bank BTN dari PT. Lombok Royal Property kepada Sapriadi, tanggal 27/07/2018 senilai Rp. 373.240.000, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang No. KWK : 7-2102 tanggal 9 Oktober 2018 senilai Rp. 373.240.000,- untuk pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Cek Bank BTN No. TM 713315 senilai Rp. 373.240.000,- yang diterima oleh Sapriadi dari Tergugat, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Dokumentasi foto penerimaan uang oleh Sapriadi dari Tergugat, selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang No. KWK : 7-1710 tanggal 31 Mei 2019 senilai Rp. 100.000.000,- untuk pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi, selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Cek Bank BTN No. TN 129163 senilai Rp. 100.000.000,- yang diterima oleh Sapriadi, selanjutnya diberi tanda T-11;
12. Fotokopi dari fotokopi Dokumentasi foto penerimaan uang oleh Sapriadi dari Tergugat tertanggal 31 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang No. KWK : 7-0002 tanggal 29 Agustus 2019 senilai Rp. 300.000.000,- untuk pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi, selanjutnya diberi tanda T-13;
14. Fotokopi dari fotokopi Cek Bank BTN No. TN 130315 senilai Rp. 300.000.000,- yang diterima oleh Sapriadi dari Tergugat, selanjutnya diberi tanda T-14;
15. Fotokopi dari fotokopi Dokumentasi foto penerimaan uang oleh Sapriadi dari Tergugat tertanggal 30 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Rencana Pengeluaran tanggal 29 Agustus 2019 untuk pembayaran tanah Kuranji III/Royal Madinah atas nama Sapriadi senilai Rp. 300.000.000,-, selanjutnya diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Memo tanggal 2 April 2020 No. 000233 senilai Rp. 253.170.000 dari PT. Lombok Royal Property, selanjutnya diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang No. KWK : 7-1876 tanggal 2 April 2020 senilai Rp. 253.170.000,- untuk pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi, yang diterima langsung oleh Sapriadi, selanjutnya diberi tanda T-18;

Hal. 25 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotokopi dari fotokopi Cek Bank BTN No. CJ882185 tanggal 11-07-2018 senilai Rp. 253.170.000,-, selanjutnya diberi tanda T-19;
20. Fotokopi dari fotokopi Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 73 tanggal 20-02-2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Muhamad Shaleh Hambali, SH.Mkn, selanjutnya diberi tanda T-20;
21. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tertanggal 05 Oktober 2017 No. Reg.009/Spor/DKD/IX/2017 mengetahui Kepala Desa Kuranji Dalang, selanjutnya diberi tanda T-21;
22. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tertanggal 11 September 2017 No. Reg.009/Spor/DKD/IX/2017 mengetahui Kepala Desa Kuranji Dalang, selanjutnya diberi tanda T-22;
23. Fotokopi dari fotokopi Gambar Ukur luas tanah seluas 6.665 M2, selanjutnya diberi tanda T-23;
24. Fotokopi Buku No Rekening atas nama Sapriadi pada Bank BNI Syariah Mataram, selanjutnya diberi tanda T-24;
25. Fotokopi Kartu Kontrol Pengeluaran uang dari PT Royal Lombok Property tanggal 3 Oktober 2017 untuk pembelian tanah atas nama Tono luas 3.470 M2 sejumlah Rp. 972.370.000, selanjutnya diberi tanda T-25;
26. Fotokopi dari fotokopi Kwitansi Penerimaan Uang DP tanah objek jual beli senilai Rp. 25.000.000,- tanggal 11 -10- 2017 yang diserahkan oleh H. Misbah selaku brokers, selanjutnya diberi tanda T-26;
27. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang No. KWK : 7-1073 tanggal 17 April 2018 senilai Rp. 169.474.000,- untuk pembayaran pembelian tanah atas nama Tono, seluas 3.470 M2, selanjutnya diberi tanda T-27;
28. Fotokopi dari fotokopi Cek BNI Syariah No. KA 274998 senilai Rp. 169.474.000,-, selanjutnya diberi tanda T-28;
29. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang No. KWK : 7-1454 tanggal 27 Juli 2018 senilai Rp. 194.474.000,- untuk pembayaran pembelian tanah Kuranji atas nama Tono, seluas 3.470 M2 yang diterima oleh Saprianto alias Tono, selanjutnya diberi tanda T-29;
30. Fotokopi Bukti Transfer dari PT Lombok Royal Property senilai Rp. 194.474.000,- kepada Saprianto, selanjutnya diberi tanda T-30;
31. Fotokopi Kwitansi Pengeluaran Uang No. KWK : 7-2101 tanggal 9 Oktober 2018 senilai Rp. 194.474.000,- untuk pembayaran pembelian tanah Kuranji atas nama Tono, seluas 3.470 M2 yang diterima oleh Saprianto alias Tono, selanjutnya diberi tanda T-31;
32. Fotokopi dari fotokopi Cek Bank BTN No. TM 713314 senilai Rp. 194.474.000,-, yang diterima oleh Saprianto alias Tono, selanjutnya diberi tanda T-32;

Hal. 26 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



33. Fotokopi dari fotokopi Dokumentasi Foto Penerimaan Uang oleh Saprianto alias Tono, selanjutnya diberi tanda T-33;
34. Fotokopi Bukti Transfer dari PT Lombok Royal Property senilai Rp. 100.000.000,- kepada Saprianto, selanjutnya diberi tanda T-34;
35. Fotokopi dari foto kopi cek Bank BTN No.TM 129162, senilai Rp 100.000.000,00, tanggal 28 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda T-35;
36. Fotokopi dari foto Pembayaran Tanah Kuranji III atas nama Saprianto/Tono, selanjutnya diberi tanda T-36;
37. Fotokopi Bukti Transfer dari PT Lombok Royal Property senilai Rp. 240.329.500,- tanggal 30 Agustus 2019 kepada Saprianto, selanjutnya diberi tanda T-37;
38. Fotokopi dari foto kopi Bukti Transfer dari PT Lombok Royal Property senilai Rp. 240.329.500,-, tanggal 29 Agustus 2019 kepada Saprianto, selanjutnya diberi tanda T-38;
39. Fotokopi dari fotokopi surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah (sporadik) tanggal 11 September 2017 Reg.No : 009/spor/DKD/IX/2017, selanjutnya diberi tanda T-39;
40. Fotokopi dari foto kopi SPPT No.52.01.030.012.005-0021.0 atas nama Tono seluas 75.137 m², selanjutnya diberi tanda T-40;
41. Foto kopi gambar ukur luas tanah milik Saptono luas 3.470 m², selanjutnya diberi tanda T-41 ;
42. Foto kopi Surat Keterangan Nomor : 48/SKD/III/2018 tanggal 27 Maret 2018 yang dikeluarkan oleh Sekretaris Desa Kuranji Dalang, selanjutnya diberi tanda T-42 ;
43. Foto kopi dari foto kopi data tanah pembayaran mapak kuranji III per tanggal 13 April 2018, selanjutnya di beri tanda T-43 ;
44. Foto kopi dari foto kopi gambar lokasi yang telah dibebaskan oleh Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi, selanjutnya diberi tanda T-44 ;
45. Foto kopi dari foto kopi berita Koran Lombok post tertanggal 29 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda T-44 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi H. MISBAH HAER

- Bahwa hubungan antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan jual beli tanah dengan kesepakatan harga Rp.28.000.000 per are;
- Bahwa saksi melakukan penawaran sebanyak 4 (empat) kali, awalnya ditawarkan dengan harga Rp.23.000.000 saat itu Para Penggugat mengatakan akan berunding dengan keluarganya, setelah saksi lapor ke Tergugat penawarannya dinaikkan ke harga Rp.24.000.000 kemudian

Hal. 27 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.25.0000.000 tetapi Para Penggugat belum setuju, penawaran terakhir

Rp.28.000.000 per are;

- Bahwa disekitar lokasi tanah Para Penggugat yang ikut dibebaskan yaitu tanah Sakmah, Suhaemi, Hatma dan Nurasim, harganya berbeda, kalau ditempat lain ada yang dijual dengan harga Rp.20.000.000 sampai Rp. 25.000.000 per are;

- Bahwa sebelum ada pembebasan harga tanah ditempat tersebut sekitar Rp.15.000.000 per are;

- Bahwa tanah dengan harga Rp.33.000.000 per are letaknya di pinggir jalan, harga tanah disekitar sana bervariasi;

- Bahwa tidak ada pihak yang keberatan dengan harga bervariasi tersebut;

- Bahwa tanah Para Penggugat dibeli dengan harga spesial;

- Bahwa setelah disepakati harga Rp.28.000.000 kemudian dibuatkan akta jual beli oleh Notaris sebelum penanda tangan Akte Para Penggugat disuruh membaca setelah itu ditanyakan kepada Para Penggugat;

- Bahwa dasar yang ditunjukkan oleh Para Penggugat terkait jual beli tersebut adalah KTP dan Sporadic, kemudian sporadic tersebut saksi bawa ke Tergugat sebagai dasar jual beli, tidak ada ditunjukkan sertifikat;

- Bahwa saksi tidak tahu masalah pengukuran yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut sudah lunas makanya diuruk, bahwa sebelum lunas tanah tersebut masih digarap dan disewakan oleh Para Penggugat dan hasilnya diambil sendiri oleh Para Penggugat padahal sudah dibayar sebagian;

- Bahwa setelah lunas baru diuruk terakhir saksi lihat sudah ada pondasi;

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut diperuntukkan untuk rumah bersubsidi program pemerintah

- Bahwa saksi mendapat komisi dari pemilik lahan sebesar 2,5 persen;

- Bahwa saksi mendapat komisi dari semua pemilik lahan yang saksi jual termasuk dari Para Penggugat;

- Bahwa Para Penggugat tidak pernah menunjukkan sertifikat kepada saksi ;

- Bahwa yang membuat sporadic adalah Para penggugat sendiri setelah selesai baru diserahkan kepada saksi;

- Bahwa kapasitas saksi terkait jual beli tersebut sebagai penghubung antara Para Penggugat dengan Tergugat;

- Bahwa saksi dan Ruslan bersaudara, Ruslan termasuk penghubung, saksi tidak kenal Hamdi;

Hal. 28 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dilokasi ada keributan pada saat pengurukan karena Para Penggugat mengatakan pembayaran belum lunas setelah dicek ternyata sudah lunas;
- Bahwa peranan saksi dilokasi saat itu saksi hanya mengatakan kenapa tanah ini dipagar padahal sudah dibayar;
- Bahwa setelah keributan Para Penggugat dibawa ke kantor Tergugat dan ditunjukkan catatan pembayaran dan Para penggugat mengatakan iya ;
- Bahwa saksi kurang tahu masalah pembayaran, yang saksi tahu pembayaran pertama tahun 2017 yang terakhir tahun 2020 setelah pengurukan;
- Bahwa yang melakukan kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat, saksi hanya menyampaikan;
- Bahwa pembayaran pertama pada saat datang bersama Notaris, saksi kurang jelas berapa yang dibayar karena berupa cek sat itu malam hari, Tergugat diwakili oleh Pak. Budi dan Ibu Ayu;
- Bahwa sebelum tanda tangan Para Penggugat disuruh membaca, setelah dibaca kemudian ditanya bagaimana dan Para Penggugat mengatakan sudah;
- Bahwa didalam sporadic tercantum luas tanah Sapriadi 66,5 are sedangkan Saprianto 34,70 are;
- Bahwa saat pembuatan sporadic tidak ada pengukuran, saksi tidak pernah ikut pengukuran;
- Bahwa ada pembayaran uang muka sejumlah Rp.25.000.000 yang diserahkan oleh Mirasih, ada kwitansinya dan menurut keterangan Mirasih yang menerima Para Penggugat, Pembayaran selanjutnya Para Penggugat dipanggil ke kantor Tergugat;
- Bahwa ada kesepakatan antara Para Penggugat dengan makelar 2,5 persen dihitung dari harga, saksi sudah terima langsung dipotong dari kantor Tergugat;
- Bahwa setiap ada pembayaran komisi saksi langsung dipotong oleh Tergugat dan Para Penggugat sudah tahu
- Bahwa total komisi yang saksi terima sekitar Rp.50.000.000;
- Bahwa sporadic tersebut saksi terima di rumah Para Penggugat;
- Bahwa saksi sering menyuruh Ruslan untuk melobi Para Penggugat, seperti harga Rp.28.000.000 termasuk lobi saksi bersama Ruslan;
- Bahwa saksi tidak pernah mengatakan kepada Ruslan kalau jadi harga Rp.28.000.000 saksi kasih Ruslan Rp.1.000.000,-
- Bahwa Para Penggugat tidak pernah protes terkait harga Rp.28.000.000 tersebut;

Hal. 29 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat pernah mengatakan bahwa luas tanah yang tercantum di sporadic tidak sama dengan luas aslinya, karena Para Penggugat yang membuat sporadic jadi dia yang tahu;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertipikat tanah atas nama Amaq Adinah ;
- Bahwa pada saat mencari tanah saksi mengatakan kepada Para Penggugat bahwa tanah ini akan dibeli oleh PT. Lombok Royal (Tergugat) untuk pembangunan rumah bersubsidi program pemerintah kemudian harga yang ditawarkan oleh Tergugat saksi sampaikan ke Para Penggugat;
- Bahwa Notaris nya bernama Saleh Hambali, saksi tidak tahu bentuk akte nya karena saat itu saksi bersama Ruslan tidak ikut duduk karena tempatnya kecil, waktu itu Notaris mengatakan ini saya bawa Surat Jual Beli dibaca dulu;
- Bahwa tanah Para Penggugat dibayar bersamaan dengan tanah-tanah yang lain;
- Bahwa yang lain sepakat harga Rp.26.000.000, tanah Para Penggugat harga Rp.28.000.000 lebih mahal karena Para Penggugat bertahan makanya dianggap harga spesial;
- Bahwa yang menghubungkan Para Penggugat dengan Tergugat, saksi dan Ruslan, omongan saksi dan Ruslan sama harga Rp.28.000.000,-
- Bahwa harga pasaran tanah sebelum ada pembebasan Rp.15.000.000 per are setelah ada pembebasan berbeda-beda;
- Bahwa alasan Tergugat setuju dengan harga Rp.28.000.000 biar sinkron;

2. Saksi SUPARTEK

- Bahwa saksi pernah bertugas sebagai pengawas titik yang akan diuruk;
- Bahwa sebelum melakukan pengurukan saksi melakukan survey lapangan dengan membawa dokumen lalu mencantumkan titik yang akan diuruk, setelah saksi mengetahui kemudian saksi konsultasi dengan makelar kemudian diberi tahu nama-nama para pemilik tanah. Sebelum diuruk saksi bertemu dengan pemiliknya yaitu Para penggugat dan Suhaemi, sebagai penyuplai material adalah Ruslan;
- Bahwa pada saat dilakukan pengurukan Para Penggugat dan Suhaemi ada dilokasi;
- Bahwa sampai hari ini Ruslan masih menyuplai, saat itu tidak ada komplain dari Ruslan;
- Bahwa pada saat kelapangan yang saksi bawa adalah dokumen pelunasan ;

Hal. 30 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



- Bahwa pada saat pengurukan tanah tersebut berupa sawah, disana juga ada kali tetapi kali tersebut tidak ikut diuruk. Sebelum diuruk tidak ada akses jalan ke lokasi, setelah diuruk sudah ada akses jalan yang dibuat oleh PT Lombok Royal (Tergugat) ;
- Bahwa batas-batas tanah ditentukan berdasarkan pal, ada 2 pal satu dari bambu, yang satu dibuat oleh Tergugat menggunakan paralon dan dicat, sekarang sudah tidak batas sudah rata;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang berperkara adalah Sapriadi dan Saprianto dan sepengetahuan saksi panggilan Saprianto adalah Tono, sedangkan Saptono adalah saudara dari Sapriadi dan Saprianto;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang tanah yang diuruk adalah tanah Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu terjadi pencegahan sebelum pengurukan ;
- Bahwa saksi kenal H. Misbah, saksi mendapat petunjuk untuk pengurukan dari Tergugat juga dari H. Misbah dan Mirasih;
- Bahwa material tersebut saksi beli dari Ruslan perdam, dan dibayar langsung oleh manager Tergugat, saksi mendapat komisi dari manager, saksi tidak digaji oleh Tergugat;
- Bahwa manager yang perintah dan yang membayar saksi namanya Pak Taka, saksi tidak tahu apa pak Taka bekerja pada Tergugat;
- Bahwa saksi tahu lahan yang disengketakan adalah lahan yang diuruk tersebut, sepengetahuan saksi lahan tersebut milik Tergugat ;
- Bahwa pada saat saksi memasukkan tanah uruk tidak ada perlawanan, tidak ada pencegahan diizinkan oleh Para Penggugat dan Saptono. Saksi tidak tahu sebelumnya ada pencegahan;
- Bahwa saksi tidak tahu Para Penggugat pernah ke kantor PT. Lombok Royal;
- Bahwa saksi bersama Ruslan bertemu dengan Para penggugat dan saptono dilokasi, saat itu Para Penggugat mengatakan itu tanah mereka, kemudian kami tunjukkan bukti pelunasan dan hari itu kami melakukan pengurukan beberapa dam, besoknya kami lanjutkan lagi dan Para Penggugat ada disana melihat pengurukan tersebut;
- Bahwa kami sempat berbicara menurut Para Penggugat itu tanah mereka yang belum dibayar, setelah kami tunjukkan bukti Para Penggugat merasa kesal lalu mereka pergi sambil berkata kalau mau diuruk, uruk sudah;

3. Saksi AHMAD MAWARDI

Hal. 31 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bersama Mirasih dan H. Misbah pernah menjadi makelar tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa selain tanah Para Penggugat saksi juga menjadi makelar tanah-tanah lainnya;
- Bahwa saksi tahu harga tanah sekitar tanah Para Penggugat;
- Bahwa saksi menunjuk gambar lokasi tanah Para Penggugat sesuai yang tercantum dalam gambar;
- Bahwa saksi tahu harga tanah Para Penggugat disepakati Rp.28.000.000 per are, sedangkan tanah di sebelah nya yaitu tanah milik Hatma, Suhaemi, Nurasin dan Sakmah disepakati dengan harga Rp. 26.000.000 per are. Saksi tahu tanah Para Penggugat disepakati dengan harga Rp.28.000.000 karena diberi tahu oleh H. Misbah;
- Bahwa saksi tidak di gaji oleh Tergugat, saksi mendapat komisi 2,5 persen dari pemilik lahan;
- Bahwa saksi menerima komisi setiap kali terjadi pembayaran dipotong langsung oleh Tergugat;
- Bahwa dasar jual beli yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat adalah sporadic;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu saat pembayaran yang dihadiri oleh Notaris dan Pak Budi dari pihak Tergugat, saksi hadir di pinggir jalan tetapi saksi bisa melihat ada dilakukan pembayaran;
- Bahwa saksi dan Para Penggugat tinggal satu kampung;
- Bahwa saksi lupa berapa lama setelah dilakukan pembayaran Para Penggugat membeli mobil;
- Bahwa saksi tidak hadir pada saat dilakukan pengukuran;
- Bahwa pembayaran sudah dilakukan tetapi belum lunas tanah masih dikuasai oleh Para Penggugat, setelah pembayaran lunas baru tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa selama dikuasai oleh Para penggugat hasilnya diambil sendiri oleh Para Penggugat berupa panen dan sewa tahunan;
- Bahwa masalah penimbunan/pengurukan saksi tidak tahu;
- Bahwa pada tahun 2017 kondisi lokasi sepi tidak ada lampu, dan belum ada jalan, lokasi tanah dengan jalan raya berjarak sekitar 200-300 meter;
- Bahwa saksi pernah melihat sporadic atas nama Para Penggugat;
- Bahwa H. Misbah cerita kepada saksi bahwa sporadic tersebut dibawa oleh Para Penggugat;
- Bahwa sampai sekarang saksi tidak pernah melihat sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu isi kesepakatan tersebut karena saksi hanya melihat tidak membaca;
- Bahwa saksi lupa dalam kesepakatan tersebut apa ada diatur tata cara pembayaran;

Hal. 32 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



- Bahwa saksi mendapat komisi dari H. Misbah, karena saksi tidak pernah berhubungan dengan Para Penggugat, komisi tersebut dipotong setiap kali pembayaran saksi lupa apa ada kwitansinya;
- Bahwa saya tidak ingat kapan pelunasan terakhir, saksi hanya mendengar dari H. Misbah kalau tanah tersebut sudah lunas;
- Bahwa saat pertama tanah uruk masuk lokasi tersebut dipagar oleh Para Penggugat, alasan dipagar katanya belum lunas;
- Bahwa saat itu saksi ada dilokasi, solusi nya Para Penggugat dibawa ke kantor Tergugat, saksi juga ikut tetapi saksi tidak tahu hasil pembicaraan nya karena saksi hanya sebentar berada di dalam kemudian keluar;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Para Penggugat mau harga Rp.33.000.000;
- Bahwa saksi kenal Ruslan adik dari H. Misbah, saksi lupa apa Ruslan ikut negosiasi kesepakatan harga;
- Bahwa waktu pembuatan sporadic saksi lupa apa ada pengukuran, saksi juga lupa apa hasil pengukuran sama dengan yang tertulis di dalam sporadic;
- Bahwa saksi tidak menyaksikan penyerahan uang tersebut, saksi hanya diberitahu oleh H. Misbah bahwa ada penyerahan uang muka sejumlah Rp.25.000.000 kepada Para Penggugat;
- Bahwa saksi tahu terjadi jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat karena diceritakan oleh H. Misbah, saksi tidak pernah berhubungan dengan Para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah dimintai tolong oleh H Misbah sebagai penghubung karena yang berhubungan dengan Para Penggugat hanya H. Misbah;
- Bahwa saksi hadir pada saat pertemuan karena disuruh oleh H. Misbah karena kita satu tim dalam pembebasan tanah termasuk tanah Para Penggugat, tetapi yang handle semuanya H. Misbah;
- Bahwa saksi mendengar cerita dari H.Misbah, dapat komisi dari Para Penggugat, saksi mendapat komisi 2,5 persen dari H. Misbah, saksi tidak dapat komisi dari Tergugat;

4. Saksi MIRASIH

- Bahwa saksi bersama Ahmad Mawardi dan H. Misbah pernah menjadi makelar tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa selain tanah Para Penggugat saksi juga menjadi makelar tanah-tanah lainnya;
- Bahwa saksi tahu harga tanah sekitar tanah Para Penggugat;
- Bahwa saksi menunjuk gambar lokasi tanah Para Penggugat sesuai yang tercantum dalam gambar;

Hal. 33 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu harga tanah Para Penggugat disepakati Rp.28.000.000 per are, sedangkan tanah di sebelahnya yaitu tanah milik Hatma, Suhaemi, Nurasin dan Sakmah disepakati dengan harga Rp. 26.000.000 per are;
- Bahwa saksi tahu tanah Para Penggugat disepakati dengan harga Rp.28.000.000 karena diberi tahu oleh H. Misbah;
- Bahwa saksi tidak di gaji oleh Tergugat, saksi mendapat komisi 2,5 persen dari pemilik lahan;
- Bahwa saksi menerima komisi setiap kali terjadi pembayaran dipotong langsung oleh Tergugat;
- Bahwa dasar jual beli yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat adalah sporadic;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut
- Bahwa saksi tahu saat pembayaran yang dihadiri oleh Notaris dan Pak Budi dari pihak Tergugat, saksi hadir di pinggir jalan tetapi saksi bisa melihat ada dilakukan pembayaran;
- Bahwa saksi lupa berapa lama setelah dilakukan pembayaran Para Penggugat membeli mobil;
- Bahwa saksi hadir pada saat dilakukan pengukuran bersama pihak Tergugat, Para Penggugat juga hadir yang menunjuk batas Para Penggugat langsung;
- Bahwa setelah dilakukan pengukuran diberi tanda menggunakan bambu, luas tanah Sapriadi 37 are lebih sedangkan luas tanah Suprianto 66 are lebih;
- Bahwa waktu pengukuran tidak ada keberatan Para Penggugat ikut ke lokasi dan menunjuk batas-batas yang diukur hanya tanah Para Penggugat saja;
- Bahwa pembayaran sudah dilakukan tetapi belum lunas tanah masih dikuasai oleh Para Penggugat, setelah pembayaran lunas baru tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa selama dikuasai oleh Para penggugat hasilnya diambil sendiri oleh Para Penggugat berupa panen dan sewa tahunan;
- Bahwa masalah penimbunan/pengukuran saksi tidak tahu;
- Bahwa pada tahun 2017 kondisi lokasi sepi tidak ada lampu, dan belum ada jalan, lokasi tanah dengan jalan raya berjarak sekitar 200-300 meter;
- Bahwa saksi lupa kapan dilakukan pengukuran yang jelas setelah ada kesepakatan harganya
- Bahwa yang melakukan pengukuran dari pihak Tergugat, saksi lupa apa hasil pengukuran tersebut diberitahu ke para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak hadir saat terjadi kesepakatan, saksi hanya mendengar cerita dari H. Misbah;

Hal. 34 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mendengar dari H. Misbah sepakat harga Rp.28.000.000 pada saat pertemuan di rumah Para Penggugat yang dihadiri oleh Notaris;
- Bahwa pembayaran pertama pada pertemuan yang dihadiri oleh Notaris, saksi lupa berapa nominal nya;
- Bahwa saksi diberitahu oleh H. Misbah ada penyerahan uang DP sejumlah Rp.25.000.000 kepada Para Penggugat, tetapi saksi lupa apa saksi melihat penyerahan uang tersebut ;
- Bahwa lebih dahulu saksi diberitahu oleh H. Misbah baru ada pertemuan yang dihadiri oleh Notaris;
- Bahwa pada saat pertemuan, Notaris menyuruh Para Penggugat untuk membaca nya akte jual beli tersebut, kemudian Para Penggugat membaca nya sekitar 2 menit;
- Bahwa saksi tahu terjadi jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat karena diceritakan oleh H. Misbah, saksi tidak pernah berhubungan dengan Para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah dimintai tolong oleh H Misbah sebagai penghubung karena yang berhubungan dengan Para Penggugat hanya H. Misbah;
- Bahwa saksi hadir pada saat pertemuan karena disuruh oleh H. Misbah karena kita satu tim dalam pembebasan tanah termasuk tanah Para Penggugat, tetapi yang handle semuanya H. Misbah;
- Bahwa saksi mendengar cerita dari H. Misbah, dapat komisi dari Para Penggugat, saksi mendapat komisi 2,5 persen dari H. Misbah, saksi tidak dapat komisi dari Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 31 Agustus 2020 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang

akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam salah satu bagian dari gugatannya Para Penggugat Konvensi menuntut suatu provisi;

Hal. 35 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Menimbang, bahwa dalam yurisprudensi ditentukan bahwa “tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat pada hakekatnya untuk memperlancar jalannya persidangan, sehingga tuntutan ini tidak diperkenankan mengenai atau berkaitan dengan pelaksanaan materi pokok perkara yang dituntut oleh Penggugat dalam petitum gugatannya” (Vide Putusan MARI tanggal 7 Mei 1973 Nomor 1070 K/Sip/1972 Jo. Putusan MARI tanggal 5 Juli 1977 Nomor 279 K/Sip/1976);

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati tuntutan provisi dari Para Penggugat Konvensi sebagaimana telah diuraikan di atas, ternyata bahwa tuntutan provisionil dari Para Penggugat Konvensi pada point No. 1 adalah memohon supaya melarang Tergugat Konvensi memasuki area lahan Para Penggugat Konvensi sampai dengan adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap dan poin No. 2 adalah memohon menghentikan segala kegiatan pengurukan dan kegiatan lainnya di lahan sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis menelaah gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut ternyata yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah menuntut agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa keterlambatan pembayaran tanah kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi selama lebih dari 24 (dua puluh empat) bulan dan secara sepihak telah menetapkan harga Rp. 28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) per are, yang semula sebesar Rp. 33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah) per are, sebagaimana disebutkan dalam posita ke-17 gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa jika dikaitkan provisi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan posita ke-17 dari surat gugatan tersebut jelaslah kiranya bahwa provisi point No. 1 dan No. 2 dimaksud telah menyangkut pokok perkara dan dengan merujuk pada ketentuan di atas, maka Majelis berpendapat bahwa tuntutan provisi dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada point No. 1 dan No. 2 tidak beralasan hukum sehingga patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas ternyata tuntutan provisi Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Hal. 36 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana telah disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan hubungan hukum berupa perjanjian jual beli sebidang tanah milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 93, luas 11.338 M², terletak di Subak Perampuan Kpt Nomor 100, atas nama MAK ADINAH (alm) yang merupakan ayah kandung Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi. Bahwa disepakati harga tanah adalah Rp. 33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah) per are, yang dibayar dalam 5 (lima) tahap yakni setiap 2 (dua) bulan dilakukan pembayaran dan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) bulan pembayaran harus sudah lunas. Namun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa keterlambatan pembayaran tanah kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi selama lebih dari 24 (dua puluh empat) bulan dan secara sepihak telah menetapkan harga Rp. 28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) per are, yang semula sebesar Rp. 33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah) per are, sehingga kiranya kedua perbuatan tersebut cukup dijadikan dasar untuk menuntut pembatalan perjanjian jual beli ini dan bilamana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berkehendak untuk tetap melakukan jual beli, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi meminta agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar sesuai harga pada tahun ini yaitu sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per are;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengemukakan bahwa tidak benar antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melakukan hubungan jual beli tanah dengan dasar Sertifikat Hak Milik No. 93 seluas 11.338 M², terletak di Subak Parampuan Kpt No.100 atas nama AMAK ADINAH (alm), yang benar adalah antara Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah terjadi hubungan hukum jual beli atas tanah dengan dasar yaitu Sporadik tertanggal 05 Oktober 2017 atas nama SAPRIADI dan Sporadik tertanggal 11 September 2017 atas nama SAPRIANTO alias TONO. Gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa harga tanah

Hal. 37 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek jual beli sebesar Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah)/are dan sekarang meminta lagi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) adalah tidak benar, yang benar adalah harga jual beli sebesar Rp. 28.000.000/are, dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas harga tanah tersebut kepada Penggugat Konvensi 1/Tergugat Rekonvensi 1 sejumlah Rp. 1.866.200.000,- (satu miliar delapan ratus enam puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) dan untuk Penggugat Konvensi 2/Tergugat Rekonvensi 2 sejumlah Rp. 972.370.000,-. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum kepada siapapun termasuk kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan itikad baik telah melaksanakan segala kewajiban sesuai dengan kesepakatan jual beli tersebut, sehingga wajar dan beralasan hukum apabila dinyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik;

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

1. Bahwa antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah terjadi perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah dengan luas 11.338 M², terletak di Subak Perampuan Kpt Nomor 100, atas nama MAK ADINAH (alm), yang dibayar dalam 5 (lima) tahap yakni setiap 2 (dua) bulan dilakukan pembayaran dan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) bulan pembayaran harus sudah lunas;
2. Bahwa tanah yang disengketakan saat ini dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berupa keterlambatan pembayaran tanah dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi selama lebih dari 24 (dua puluh empat) bulan dan secara sepihak telah menetapkan harga Rp. 28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) per are, dari harga semula yaitu Rp. 33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah) adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata ditentukan bahwa beban pembuktian itu dapat merujuk ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan : "bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib

Hal. 38 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

Disclaimer

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



membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu". Hal tersebut senada dengan ketentuan Pasal 283 Rbg yang menegaskan : "bahwa barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebut sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu";

Menimbang, bahwa ada beberapa yurisprudensi atau putusan Mahkamah Agung yang terbit dari hasil memeriksa dan mengadili perkara terdahulu. Yurisprudensi mana menjadi rujukan dan acuan bagi hakim-hakim di belakang hari, sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 540 K/Sip/1972 tanggal 11 September 1972 yang menyatakan : "bahwa oleh karena posita gugatan penggugat disangkal oleh pihak tergugat, maka menurut Pasal 283 Rbg. atau Pasal 1865 KUHPerdara, pihak Penggugat harus dibebani kewajiban untuk membuktikan posita gugatannya tersebut", dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005, menyatakan : "bahwa dalam persidangan, dalil gugatan penggugat telah disangkal oleh pihak tergugat, maka dengan mengingat Pasal 283 Rbg. atau Pasal 1865 KUHPerdara dimana "beban pembuktian" terlebih dahulu harus diberikan kepada pihak Penggugat". Hal senada disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 985 K/Sip/1971 tanggal 12 April 1972, yang menyatakan : "bahwa pihak yang mengajukan sesuatu dalil, ia harus dapat membuktikan dalilnya untuk menggugurkan dalil pihak lawan";

Menimbang, bahwa berhubung dengan itu Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, apabila Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak perlu membuktikan sangkalannya atau bukti-bukti Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak perlu dikaji lebih jauh, tetapi sebaliknya apabila Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi berhasil membuktikan dalil gugatannya, maka bukti-bukti Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dipertimbangkan untuk dikonfrontir dengan bukti Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, apakah bukti Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dapat dipatahkan ataukah tidak, yang berujung pada dikabulkan ataukah ditolaknya gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 93 atas nama AMAK ADINAH, bukti P-2 berupa Gambar

Hal. 39 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasil Pengukuran Luas tanggal 4 September 2019, bukti P-3 sampai dengan P-13 berupa tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi dan Saprianto/Tono;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas pihak Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi juga mengajukan 5 (lima) orang saksi yaitu saksi HAMDY, saksi H. MOH. JAZULI saksi ATIMAN, saksi RUSLAN dan saksi MASRI;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat T-1 berupa fotokopi Kartu Kontrol Pengeluaran uang dari PT. ROYAL LOMBOK PROPERTY tanggal 5 September 2017 untuk pembelian tanah atas nama SAPRIADI, bukti T-2 berupa fotokopi Kwitansi penerimaan uang DP tanah obyek jual beli tertanggal 18-9-2017 sejumlah Rp. 25.000.000 yang diserahkan oleh H. Misbah, bukti T-3 sampai dengan T-8 berupa fotokopi tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi, bukti T-9 berupa fotokopi foto penerimaan uang oleh Sapriadi dari Tergugat, bukti T-10 dan T-11 berupa fotokopi tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi, bukti T-12 berupa fotokopi foto penerimaan uang oleh Sapriadi dari Tergugat tertanggal 31 Mei 2019, bukti T-13 dan T-14 berupa fotokopi tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi, bukti T-15 berupa fotokopi foto penerimaan uang oleh Sapriadi dari Tergugat tertanggal 30 Agustus 2019, bukti T-16 sampai dengan T-19 berupa fotokopi tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi, bukti T-20 berupa fotokopi Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 73 tanggal 20-02-2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Muhamad Shaleh Hambali, SH.Mkn, bukti T-21 berupa fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tertanggal 05 Oktober 2017, bukti T-22 berupa fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tertanggal 11 September 2017, bukti T-23 berupa fotokopi Gambar Ukur luas tanah seluas 6.665 M2, bukti T-24 berupa fotokopi Buku No Rekening atas nama Sapriadi pada Bank BNI Syariah Mataram, bukti T-25 berupa fotokopi Kartu Kontrol Pengeluaran uang dari PT Royal Lombok Property tanggal 3 Oktober 2017 untuk pembelian tanah atas nama Tono luas 3.470 M2 sejumlah Rp. 972.370.000, bukti T-26 berupa fotokopi Kwitansi Penerimaan Uang DP tanah objek jual beli senilai Rp. 25.000.000,- tanggal 11 -10- 2017 yang diserahkan oleh H. Misbah selaku brokers, bukti T-27 sampai dengan T-32 berupa fotokopi tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Saprianto/Tono, bukti T-33

Hal. 40 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa fotokopi foto Penerimaan Uang oleh Saprianto alias Tono, bukti T-34 dan T-35 berupa fotokopi tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Saprianto/Tono, bukti T-36 berupa Fotokopi dari foto Pembayaran Tanah Kuranji III atas nama Saprianto/Tono, bukti T-37 dan T-38 berupa fotokopi tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Saprianto/Tono, bukti T-39 berupa fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Tono, bukti T-40 berupa SPPT tahun 2017 atas nama Tono, bukti T-41 berupa fotokopi Gambar Ukur luas tanah seluas 6.665 M², bukti T-42 berupa Surat Keterangan nama Tono dan Saprianto adalah orang yang sama, bukti T-43 berupa Data Tanah Pembayaran Mapak Kuranji III, bukti T-44 berupa gambar lokasi tanah yang telah dibebaskan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat T-2, T-8, T-9, T-11, T-12, T-14, T-15, T-19, T-20 sampai dengan T-23, T-26, T-28, T-32, T-33, T-35, T-36, T-38, T-39, T-40, T-43, dan T-44 meskipun bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi dari fotokopi namun karena semua bukti-bukti tersebut ada kaitannya dengan perkara in casu maka bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian dan dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian dalil masing-masing pihak. Sedangkan mengenai bukti T-45, oleh karena bukti tersebut tidak ada kaitannya dengan perkara in casu, maka bukti tersebut tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan lebih jauh;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu saksi H. MISBAH HAER, saksi SUPARTEK, saksi AHMAD MAWARDI dan saksi MIRASIH;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanah sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 31 Agustus 2020 dan pemeriksaan setempat membenarkan fakta bahwa tanah sengketa yang terletak di Subak Perampuan Kpt. Nomor 100, luas 11.338 M², terletak jauh dari jalan utama, dan sekarang tanah sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan bukti saksi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam upaya mendukung dalil gugatannya sebagaimana telah disebutkan di atas, diperoleh fakta hukum bahwa benar sekitar tahun 2018 telah terjadi kesepakatan jual beli antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap tanah milik

Hal. 41 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang terletak di Subak Perampuan Kpt. Nomor 100, luas 11.338 M², dimana Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mendalilkan harga yang disepakati adalah Rp. 33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah) per are, yang dibayar dalam 5 (lima) tahap yaitu setiap 2 (dua) bulan dilakukan pembayaran dan dalam jangka waktu 10 (sepuluh) bulan pembayaran harus sudah lunas. Selanjutnya pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memberikan sejumlah pembayaran terhadap tanah sengketa, namun menurut Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum melunasi sisa pembayaran hingga saat ini, sehingga Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menghalangi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk masuk ke lokasi tanah sengketa. Kemudian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengundang Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ke kantor Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan memberikan penjelasan kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kalau harga yang telah disepakati adalah sejumlah Rp. 28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) per are, dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melunasinya sesuai yang disepakati. Dengan adanya hal tersebut kemudian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menguasai tanah sengketa dan sudah dilakukan pengurugan kemudian dibangun pondasi untuk perumahan bersubsidi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi beralasan hukum, oleh karena itu Majelis Hakim akan mengkaji pokok persoalan yang menjadi dasar gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 BW (KUHPerdara) yang berbunyi : *"Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"*;

Menimbang, bahwa dalam BW tidak diuraikan secara rinci mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 BW tersebut, oleh karena itu Majelis mengemukakan pendapat ahli hukum yang berusaha menguasai secara teliti unsur tersebut yaitu Setiawan, SH. dalam bukunya "Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata", penerbit Alumni, Bandung,

Hal. 42 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1992, hal. 249-269, yang menyatakan bahwa berdasarkan putusan dalam perkara Lindenbaum – Cohen di negeri Belanda pada tahun 1919 telah ditentukan 4 (empat) macam kriteria perbuatan melawan hukum yakni :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatuhan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan atau terhadap harta benda orang lain;

Demikian pula Munir Fuady, SH., MH., LLM., dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum" mengemukakan bahwa penguasaan tanah tanpa hak merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan bukti saksi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam upaya mendukung dalil gugatannya sebagaimana telah disebutkan di atas, ternyata tidak ada bukti yang menyatakan bahwa telah terjadi kesepakatan mengenai harga pembelian tanah sengketa sejumlah Rp. 33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah) per are antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Bahkan bukti-bukti surat yang diajukan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yaitu bukti P-3 sampai dengan P-13 bersesuaian dengan bukti Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai bukti penerimaan sejumlah uang dari Tergugat yang telah diterima oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai pembayaran tanah sengketa (vide bukti T-1 sampai dengan T-19, T-24 sampai dengan T-39), hal tersebut sesuai dengan keterangan saksi HAMDJ yang menerangkan bahwa uang yang diterima Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sudah sesuai dengan tabel yang dikeluarkan oleh Bendahara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa mengenai saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yaitu saksi H. MOH JAZULI USMAN, yang menerangkan bahwa di lokasi sekitar tanah yang disengketakan ada 3 (tiga) persil yang ikut dibebaskan yaitu milik istri saksi yang dibebaskan dengan harga Rp. 28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) per are, serta tanah milik Suhaimi dan Hatma, ada pula tanah milik SAHMAT yang dibeli dengan harga sejumlah Rp. 26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah) per are. Selanjutnya saksi H. MOH JAZULI USMAN juga menerangkan hal yang sama dengan saksi ATIMAN dan saksi RUSLAN, yang menerangkan telah terjadi kesepakatan harga tanah sengketa sejumlah Rp. 33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah) per are, namun saksi-saksi tersebut juga menerangkan

Hal. 43 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kalau harga di lokasi tanah sengketa pada saat 2 (dua) atau 3 (tiga) tahun yang lalu adalah bervariasi, per are-nya ada yang Rp. 28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah), Rp. 29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah), Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), Rp. 33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah), tergantung letaknya karena semakin dekat dengan jalan semakin mahal, sedangkan tanah yang sekarang disengketakan letaknya bukan di pinggir/dekat jalan melainkan masuk ke dalam dan jauh dari jalan sekitar 50 (lima puluh) meter. Sedangkan saksi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi lainnya yaitu saksi MASRI tidak mengetahui tentang jual beli tanah sengketa yang dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yaitu saksi H. MOH JAZULI USMAN, saksi ATIMAN dan saksi RUSLAN, ternyata bersesuaian dengan saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu saksi H. MISBAH HAER, saksi AHMAD MAWARDI dan saksi MIRASIH, yang menerangkan bahwa penawaran dilakukan sebanyak 4 (empat) kali dimana awalnya tanah sengketa ditawarkan dengan harga setelah Majelis mencermati Rp. 23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah), namun saat itu Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengatakan akan berunding dengan keluarganya, kemudian saksi melaporkan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan dinaikkan penawarannya menjadi sejumlah Rp. 24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) per are tetapi Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi belum setuju, kemudian penawaran dinaikkan lagi menjadi Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per are, namun Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi masih tetap belum setuju, hingga akhirnya disepakati penawaran terakhir sejumlah Rp. 28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) per are. Lebih lanjut saksi H. MISBAH HAER menerangkan bahwa disekitar lokasi tanah Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ada juga tanah lain yang ikut dibebaskan yaitu tanah milik SAKMAH, SUHAEMI, HATMA dan NURASIN, dimana dibebaskan dengan harga yang berbeda berkisar sekitar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) hingga Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per are. Sedangkan saksi SUPARTEK menerangkan telah melakukan pengurukan tanah sengketa karena pembayarannya telah lunas dan selama saksi melakukan pengurukan, tidak ada perlawanan dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan

Hal. 44 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

Disclaimer

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

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



Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, ternyata bersesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat, dan bukti T-43 berupa Data Tanah Pembayaran Mapak Kuranji III per tanggal 13 April 2018 serta bukti T-44 berupa Gambar Lokasi tanah yang sudah dibebaskan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang menunjukkan bahwa disekitar tanah sengketa jauh dari jalan dan disekitar tanah sengketa tidak ada yang memiliki harga Rp. 33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah) per are. Sedangkan terhadap dalil Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa harga tanah sengketa saat ini adalah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per are yang dimintakan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, menurut Majelis tidak relevan karena harga tersebut tidak ada dalam kesepakatan awal perjanjian jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas ternyata Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, oleh karena itu maka petitum ke-2 gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang menuntut agar menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada petitum ke-2, yang menurut hemat majelis merupakan pokok gugatan dalam perkara in casu, maka petitum gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang lainnya yaitu petitum ke-3, ke-4, ke-5, ke-6 dan ke-7 yang sangat bergantung pada petitum ke-2 tersebut, tidak perlu dipertimbangkan secara terperinci lagi dan patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-8 gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang memohon putusan lain yang memenuhi rasa keadilan, menurut hemat Majelis merupakan tuntutan subsidair sehingga berdasarkan pertimbangan di atas maka tuntutan tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa jika ditelusuri kembali uraian pertimbangan di atas ternyata gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah Penggugat

Hal. 45 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah membeli tanah dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Rekonvensi yaitu tanah atas nama Sapriadi berdasarkan Sporadik tertanggal 05 Oktober 2017, seluas 6.665 M², dan tanah atas nama Saprianto berdasarkan Sporadik tanggal 11 September 2017, seluas 3.470 M², dengan harga yang telah disepakati sejumlah Rp. 28.000.000,00 (dua puluh delapan juta rupiah) per are dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah membayar lunas harga tersebut kepada Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi. Bahwa walaupun Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah melunasi pembayaran tanah sengketa namun Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak mengakuinya dan berusaha menghalalkan segala cara dimana pada saat terjadi awal jual beli Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi hanya menunjukkan bukti kepemilikan berupa Sporadik, tetapi pada saat mengajukan gugatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tiba-tiba menyatakan mempunyai Sertifikat Hak Milik No. 93, luas 11.338 M² atas nama Amaq Adinah, sehingga wajar Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi patut menduga adanya niat jahat/itikad tidak baik dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga melalui gugatan ini memohon agar Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, selain itu juga mohon agar segala surat-surat yang berada dalam penguasaan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang berkaitan dengan obyek jual beli mohon untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa tanah yang sudah bersertifikat tidak sah diperjualbelikan menggunakan Sporadic tanpa menggunakan sertifikat, oleh karena itu dalam perkara aquo justru yang harus dibatalkan adalah perjanjian jual belinya, bukan malah sertifikat. Justru perbuatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat rekonvensi yang telah memperdaya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam membuat perjanjian jual beli dengan cara-cara yang tidak sesuai prosedur hukum dan merugikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, oleh karena itu tuntutan ganti rugi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merupakan tuntutan tanpa dasar dan alasan, sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Konvensi Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah mendalilkan adanya perjanjian jual

Hal. 46 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berupa sebidang tanah milik Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, seluas 11.338 M², yang terletak di Subak Perampuan Kpt, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 93 atas nama Amak Adinah (ayah kandung Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi). Bahwa dalil tersebut telah diakui kebenarannya oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, kemudian juga disepakati harga tanah obyek jual beli dan setelah itu dilakukan pembayaran terhadap tanah obyek jual beli tersebut. Namun demikian yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tersebut sah dan berkekuatan hukum ?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.bg Penggugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti surat T-1 berupa fotokopi Kartu Kontrol Pengeluaran uang dari PT. ROYAL LOMBOK PROPERTY tanggal 5 September 2017 untuk pembelian tanah atas nama SAPRIADI, bukti T-2 berupa fotokopi Kwitansi penerimaan uang DP tanah obyek jual beli tertanggal 18-9-2017 sejumlah Rp. 25.000.000 yang diserahkan oleh H. Misbah, bukti T-3 sampai dengan T-8 berupa fotokopi tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi, bukti T-9 berupa fotokopi foto penerimaan uang oleh Sapriadi dari Tergugat, bukti T-10 dan T-11 berupa fotokopi tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi, bukti T-12 berupa fotokopi foto penerimaan uang oleh Sapriadi dari Tergugat tertanggal 31 Mei 2019, bukti T-13 dan T-14 berupa fotokopi tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi, bukti T-15 berupa fotokopi foto penerimaan uang oleh Sapriadi dari Tergugat tertanggal 30 Agustus 2019, bukti T-16 sampai dengan T-19 berupa fotokopi tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi, bukti T-20 berupa fotokopi Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 73 tanggal 20-02-2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Muhamad Shaleh Hambali, SH.Mkn, bukti T-21 berupa fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tertanggal 05 Oktober 2017, bukti T-22 berupa fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tertanggal 11 September 2017, bukti T-23 berupa fotokopi Gambar Ukur luas tanah seluas 6.665 M2, bukti T-24 berupa fotokopi Buku No Rekening atas nama Sapriadi

Hal. 47 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



pada Bank BNI Syariah Mataram, bukti T-25 berupa fotokopi Kartu Kontrol Pengeluaran uang dari PT Royal Lombok Property tanggal 3 Oktober 2017 untuk pembelian tanah atas nama Tono luas 3.470 M2 sejumlah Rp. 972.370.000, bukti T-26 berupa fotokopi Kwitansi Penerimaan Uang DP tanah objek jual beli senilai Rp. 25.000.000,- tanggal 11 -10- 2017 yang diserahkan oleh H. Misbah selaku brokers, bukti T-27 sampai dengan T-32 berupa fotokopi tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Saprianto/Tono, bukti T-33 berupa fotokopi foto Penerimaan Uang oleh Saprianto alias Tono, bukti T-34 dan T-35 berupa fotokopi tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Saprianto/Tono, bukti T-36 berupa Fotokopi dari foto Pembayaran Tanah Kuranji III atas nama Saprianto/Tono, bukti T-37 dan T-38 berupa fotokopi tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Saprianto/Tono, bukti T-39 berupa fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Tono, bukti T-40 berupa SPPT tahun 2017 atas nama Tono, bukti T-41 berupa fotokopi Gambar Ukur luas tanah seluas 6.665 M2, bukti T-42 berupa Surat Keterangan nama Tono dan Saprianto adalah orang yang sama, bukti T-43 berupa Data Tanah Pembayaran Mapak Kuranji III, bukti T-44 berupa gambar lokasi tanah yang telah dibebaskan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat T-2, T-8, T-9, T-11, T-12, T-14, T-15, T-19, T-20 sampai dengan T-23, T-26, T-28, T-32, T-33, T-35, T-36, T-38, T-39, T-40 dan T-43, meskipun bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi dari fotokopi namun karena semua bukti-bukti tersebut ada kaitannya dengan perkara in casu maka bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian dan dapat dipergunakan untuk mendukung pembuktian dalil masing-masing pihak. Sedangkan mengenai bukti T-45, oleh karena bukti tersebut tidak ada kaitannya dengan perkara in casu, maka bukti tersebut tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan lebih jauh;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu saksi H. MISBAH HAER, saksi SUPARTEK, saksi AHMAD MAWARDI dan saksi MIRASIH;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti surat P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 93 atas nama AMAK ADINAH, bukti P-2 berupa Gambar Hasil Pengukuran Luas tanggal 4 September 2019, bukti P-3 sampai dengan P-

Hal. 48 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 berupa tanda pembayaran pembelian tanah atas nama Sapriadi dan Saprianto/Tono;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas pihak Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi juga mengajukan 5 (lima) orang saksi yaitu saksi HAMDI, saksi H. MOH. JAZULI saksi ATIMAN, saksi RUSLAN dan saksi MASRI;

Menimbang, bahwa dalam membahas gugatan rekonvensi dalam perkara in casu, Majelis menyitir kembali segala pertimbangan dalam gugat konvensi yang sebegitu jauh masih ada hubungan dengan gugat rekonvensi ini untuk dijadikan pertimbangan pada gugat rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan paparan di atas diperoleh fakta hukum bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi ternyata dilakukan di rumah Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang dihadiri oleh para pihak dan saksi-saksi dari para pihak yaitu saksi H. MISBAH HAER dan saksi RUSLAN, yang diikuti dengan pembayaran harga tanah sengketa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (vide bukti P-3 sampai dengan P-13, bukti T-1 sampai dengan T-19, T-24 sampai dengan T-39), dan setelah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melunasi harga pembelian tanah sengketa selanjutnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melakukan pengurukan di atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 1320 KUHPerdara disebutkan bahwa perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat yaitu : 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu dan 4. Suatu sebab yang halal. Sedangkan dalam Pasal 5 [Undang-Undang Pokok Agraria \(UUPA\)](#) disebutkan : bahwa "pengertian jual beli tanah yang sah mengacu pada pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Didalamnya terdapat dua konsep utama, yaitu terang dan tunai. Terang maksudnya pemindahan hak dilakukan di hadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat, dalam hal ini PPAT. Sedangkan tunai mengacu pada pemindahan hak yang dilakukan secara serentak";

Menimbang, bahwa bertolak dari paparan di atas jika dihubungkan dengan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, Majelis Hakim berpendapat perjanjian jual beli tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, karena telah ada kata sepakat diantara para pihak untuk melakukan

Hal. 49 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



jual beli, serta para pihak adalah orang yang cakap untuk melakukan perikatan, dan perjanjian tersebut adalah mengenai suatu hal tertentu yaitu perjanjian jual beli tanah, serta bukan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Namun demikian perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak memenuhi unsur "terang" sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 5 UUPA, karena perjanjian jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT. Dan terhadap hal tersebut, dalam Yurisprudensi MARI Nomor 122 K/SIP/1973 tanggal 14 April 1973 disebutkan bahwa : *"belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administrative saja"*, sehingga dengan merujuk pada Yurisprudensi di atas, Majelis Hakim berpendapat perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum, oleh karena itu maka petitum ke-3 gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum kedua gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang memohon agar Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan didukung dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak, bahwa tanah sengketa yang dibeli oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah benar milik Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, dan pada saat dijual kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dalam keadaan sedang bersengketa, atau sedang dibebani Hak Tanggungan, serta tidak dalam status sita, sehingga berdasarkan hal tersebut maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi, sebagaimana disebutkan dalam Putusan MARI Nomor Nomor 251 k/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan bahwa : "pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah", dan berhubung dengan itu maka petitum ke-2 gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Hal. 50 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Menimbang, bahwa selanjutnya dalam mempertimbangkan petitum ke-4 gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Majelis Hakim mengambil alih segala pertimbangan dalam gugatan konvensi pada petitum ke-2 gugatan konvensi untuk dijadikan pertimbangan pada gugatan rekonvensi, dengan demikian maka petitum ke-4 gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang memohon menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang tidak mengakui adanya pelunasan dari Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi atas jual beli antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, beralasan hukum sehingga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi petitum ke-5 yang memohon supaya menyatakan segala surat-surat yang masih berada dalam penguasaan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang berkaitan dengan tanah obyek jual beli yang telah dilunasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku lagi, maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak menjelaskan secara jelas apa yang dimaksud dengan segala surat-surat yang masih berada dalam penguasaan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, sedangkan adanya Sertifikat Hak Milik No. 93 atas nama Amak Adinah (bukti P-1) merupakan bukti yang dipergunakan untuk menganalisis mengenai sahnya tanah sengketa sebagai hak milik Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang menjadi obyek jual beli antara Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana dipertimbangkan di atas, oleh karena itu tuntutan yang demikian merupakan tuntutan yang berlebihan sehingga tidak perlu diberikan status tersendiri dalam diktum putusan, dan berhubungan dengan itu maka petitum ke-5 dari gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-6 dan ke-7 dari gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Majelis berpendapat bahwa dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3138 k/Pdt/1994 tanggal 29 April 1997 ditentukan bahwa permintaan ganti rugi tidak dapat dikabulkan bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci berapa besarnya ganti rugi yang diminta, dan setelah Majelis mencermati surat gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memang diuraikan bahwa akibat perbuatan Para

Hal. 51 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian baik moril maupun materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), tetapi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan baik dengan surat maupun dengan saksi terhadap kebenaran uraiannya tersebut dan berhubungan dengan itu Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada petitum ke-6 dan ke-7 tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-8 dari gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang menuntut supaya menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan terhadap harta-harta Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, Majelis berpendapat oleh karena dalam perkara in casu tidak pernah diletakkan sita jaminan maka petitum ke-8 tersebut dinilai tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya, sedangkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan untuk sebagian, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Yurisprudensi dan peraturan-peraturan perundangan yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi Para Penggugat Konvensi ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik ;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi ;

Hal. 52 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang tidak mengakui adanya pelunasan dari Penggugat Rekonvensi atas jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi ;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat KOnvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.026.000,00 (satu juta dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari SENIN, tanggal 5 Oktober 2020, oleh kami, KURNIA MUSTIKAWATI, SH., sebagai Hakim Ketua, TENNY ERMA SURYATHI, SH., MH. dan AGUNG PRASETYO, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh NURDIANA sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

TENNY ERMA SURYATHI, SH., MH.

KURNIA MUSTIKAWATI, SH.

AGUNG PRASETYO, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Hal. 53 dari 54 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2020/PN Mtr



NURDIANA

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp	6.000,00
2. Redaksi	: Rp	10.000,00
3. Sumpah	: Rp	10.000,00
4. Proses	: Rp	50.000,00
5. PNBP	: Rp	60.000,00
6. Panggilan	: Rp	150.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	: Rp	740.000,00

Jumlah : Rp 1.026.000,00
(satu juta dua puluh ribu rupiah)