



PUTUSAN

Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **NI LUH PURNAMI GINANTRA**, perempuan, umur 40 tahun, pekerjaan Swasta, yang dalam hal ini memberi Kuasa kepada : **SYAMSUDIN, SH. dan MADE SURYANA, SH.**, keduanya Advokat dari Kantor “BAYU SURYANA & Rekan”, yang beralamat di Jalan Pejanggik G.7/4A, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Nopember 2017 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor 424/SK.PDT/2017/PN.MTR tanggal 14 Nopember 2017 selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

LAWAN

1. **LALU HASBULLAH**, laki-laki, umur ± 57 tahun, pekerjaan Swasta, beralamat di Lingkungan Nyangget Selagalas, RT/RW. 001/272, Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
2. **BAIQ SITI AMINAH**, perempuan, umur ± 50 tahun, pekerjaan Swasta, beralamat di Lingkungan Nyangget Selagalas, RT/RW. 001/272, Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;
3. **KASIM**, laki-laki, umur ± 65 tahun, pekerjaan Swasta, alamat Jl. Ningsari No. 1 Jangkuk, RT/RW. 001/ 005, Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;
Yang dalam hal ini ketiganya memberikan Kuasa kepada : **TOTOK SUGIARTO, SH. dan L. DENI RUSMIN J., SH.**, keduanya Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor “TOTO LAW OFFICE & Partner” yang beralamat di Lingkungan Juring, Kelurahan Leneng, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 011/SK/PDT.G/TLO/XII/2017 tanggal 13 Desember 2017 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan

Halaman 1 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor
477/SK.PDT/2017/PN.MTR tanggal 21 Desember 2017;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 29 Nopember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 29 Nopember 2017 dalam register Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat dengan Turut Tergugat 1 adalah **suami-istri**;
2. Bahwa Tergugat dengan Turut Tergugat 2 ada hubungan Hukum tentang **PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI** atas tiga tempat tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 936.1286 dan 1503 berdasarkan AKTA NO. 32;
3. Bahwa untuk selanjutnya Tergugat dengan Turut Tergugat 2 bersepakat untuk hubungan Hukum tentang pemberian **KUASA** untuk menjualkan atas tiga tempat tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 936.1286 dan 1503 berdasarkan AKTA NO. 33;
4. Bahwa Tergugat akhirnya mengikatkan diri dengan Penggugat dalam ikatan **JUAL-BELI** atas tiga tempat tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 936.1286 dan 1503 di kantor Notaris/PPAT yang berdasarkan AKTA No:106/2015 dan AKTA No : 107/2015 serta AKTA No : 108/2015;
5. Bahwa Penggugat telah membayar lunas tiga Sertifikat Hak Milik Nomor : 936.1286 dan 1503 dengan tiga Akta Jual Beli kepada Tergugat dan Turut Tergugat 1 dengan harga Total **Rp. 449.999.993** (empat ratus empat puluh Sembilan juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh tiga rupiah) sesuai AKTA No : 106/2015 dan AKTA No : 107/2015 serta AKTA No : 108/2015;
6. Bahwa Turut Tergugat 1 dalam Akta Jual-Beli **ikut menyetujui**;
7. Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat jikalau balik nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 936.1286 dan 1503 langsung ke atas **nama Penggugat** sesuai petunjuk dalam AKTA Kuasa NO : 33;
8. Bahwa **Sertifikat Hak Milik** yaitu Nomor :
A. 936 seluas 457 M2 surat ukur tertanggal 11-02-1998 nomor 08/SAL/1998;
B. 1286 seluas 115 M2 surat ukur tertanggal 07-09-1999 nomor 345/SAL/1999;

Halaman 2 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. 1503 seluas 150 M2 surat ukur tertanggal 16-12-2002 nomor 560/SAL/2002;

dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

Utara : rumah Nurmah; Timur : Gang/Jalan Lingkungan;

Selatan : rumah Harmain; Barat : rumah Mahdan;

yang pada saat ini telah naik atas nama Penggugat dan terletak di lingkungan

Nyangget Selagalas, RT/RW. 001/272, Kelurahan Selagalas, Kecamatan

Sandubaya, atau dalam wilayah Hukum Pengadilan Negeri Mataram, Kota

Mataram, prov. NTB yang disebut sebagai : **OBYEK SENGKETA;**

9. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat, bahwa setelah selesainya Akta Jual-Beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 936.1286 dan 1503 ke atas nama Penggugat, maka Tergugat bersedia **mengosongkan** Obyek Sengketa;
10. Bahwa akan tetapi Tergugat **ingkar janji** bahkan tetap menguasai Obyek Sengketa tanpa adanya alasan Hukum yang sah sehingga haruslah dihukum;
11. Bahwa Penggugat telah berusaha dengan cara bersurat dan Mediasi melalui kepala Lingkungan setempat, ternyata Tergugat tetap tidak mau keluar dari Obyek Sengketa **tanpa adanya alasan Hukum yang sah;**
12. Bahwa atas penderitaan Penggugat akibat ingkar janji dan sampai-hatinya Tergugat perlakukan Penggugat dengan cara yang tidak sesuai Hukum dan Prikemanusiaan serta diduga tidak melaksanakan etika, maka membuat Penggugat menderita kerugian baik **Moril** maupun **Materiil**;
13. Bahwa **kerugian Moril** adalah Penggugat menderita sakit dan tidak bisa kerja yang apabila disetarakan dengan Upah Minimum Regional kota Mataram adalah sejumlah Rp. 2.000.000,-/bulan x 26 bulan = **Rp. 52.000.000,-**;
14. Bahwa **kerugian Materiil** adalah Modal pembelian Obyek Sengketa, Jasa, Pajak penjual/pembeli, biaya PPAT dan Pajak Bumi Bangunan sejumlah Rp. 449.999.993,- + Rp. 233.999.974 + Rp. 39.000.000,- + Rp. 32.600.000,- + Rp. 121.096,- Total **Rp. 755.721.063,-** adalah merupakan pinjaman Penggugat di Koperasi yang ada beban jasa bunga pinjaman 2% setiap bulannya, dengan perinciannya yang dihitung dari tiga Akta Jual-Beli, sejak bulan Oktober 2015 s/d Nopember 2017 adalah sebagaimana Tabel perincian terlampir;
15. Bahwa Penggugat menderita kerugian **Moril** dan **Materiil** adalah Rp. 52.000.000,- + Rp. 755.721.063,- = **Rp. 807.721.126,-** (delapan ratus tujuh juta tujuh ratus dua puluh satu ribu seratus dua puluh enam rupiah);
16. Bahwa atas kejadian, dimana Tergugat ingkar janji maka Penggugat Stress berat untuk bayar jasa uang 2% tiap bulan yaitu dari bulan Oktober 2015 s/d Nopember 2017 (trus berlanjut) dan tidak dapat menikmati Obyek Sengketa;
17. Bahwa Penggugat sudah sangat menderita, bahkan kehilangan bayar bunga jasa modal, tidak dapat kuasai Obyek Sengketa dan kehilangan pekerjaan;
18. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan ini berhasil secara Formil dan Materiil (eksekutable) dan berkeadilan yang bermanfaat serta tidak dipindah-

Halaman 3 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan, maka mohon agar diletakkan **SITA JAMINAN** atas Obyek Sengketa;

19. Bahwa janji Tergugat sampai saat ini tidak ditepati dan selalu menghindar;
20. Bahwa sampai saat diajukan Gugatan ini, Penggugat tetap tidak mau secara sukarela melepaskan Obyek Sengketa, sehingga ditempuh upaya Hukum;
21. Bahwa Gugatan ini diajukan dengan pembuktiannya yang mudah dan/atau dengan Autentiek, maka mohon diputus sesuai **Azas Peradilan** dan dengan Ammar : **Putusan tetap dilaksanakan, meskipun ada upaya Hukum Verzet.**

Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij Voraad);

Berdasarkan alasan Hukum tersebut, maka Penggugat mohon agar diputus :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum bahwa, **PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI** atas tiga tempat tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 936.1286 dan 1503 berdasarkan AKTA NO. 32 adalah sah dan Autentiek;
3. Menyatakan Hukum bahwa, **AKTA KUASA** untuk menjual atas tiga tempat tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 936.1286 dan 1503 berdasarkan AKTA NO. 33 adalah sah dan Autentiek;
4. Menyatakan Hukum bahwa, **AKTA JUAL-BELI** atas tiga tempat tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 936.1286 dan 1503 berdasarkan AKTA No : 106/2015 dan AKTA No : 107/2015 serta AKTA No : 108/2015 adalah sah dan Autentiek serta mempunyai nilai pembuktian yang sempurna yang sesuai Undang-Undang RI;
5. Menyatakan Hukum bahwa, **Sertifikat Hak Milik** Nomor : 936.1286 dan 1503 atas nama **Penggugat** adalah sah dan Autentiek;
6. Menyatakan Hukum bahwa **Sertifikat Hak Milik** yaitu Nomor :
 - A. 936 seluas 457 M2 surat ukur tertanggal 11-02-1998 nomor 08/SAL/1998;
 - B. 1286 seluas 115 M2 surat ukur tertanggal 07-09-1999 nomor 345/SAL/1999;
 - C. 1503 seluas 150 M2 surat ukur tertanggal 16-12-2002 nomor 560/SAL/2002;dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

Utara : rumah Nurmah;	Timur : Gang/Jalan Lingkungan;
Selatan : rumah Harmain;	Barat : rumah Mahdan;

yang pada saat ini telah naik atas nama Penggugat dan terletak di lingkungan Nyangget Selagalas, RT/RW 001/272, Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, atau dalam wilayah Hukum Pengadilan Negeri Mataram, kota Mataram, prov. NTB adalah sah sebagai **Obyek Sengketa**;
7. Menetapkan Hukum bahwa, **SITA JAMINAN** atas Obyek Sengketa adalah sah dan berharga serta bernilai;
8. Menyatakan Hukum bahwa, Tergugat telah **ingkar janji** dan melakukan perbuatan yang **melawan Hukum Positif**;
9. Menyatakan Hukum bahwa, Penggugat adalah sah sebagai pembeli yang **beritikad baik** yang wajib dilindungi oleh Undang-Undang RI;
10. Menyatakan Hukum bahwa, Penggugat adalah berhak atas Obyek Sengketa;

Halaman 4 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan Hukum bahwa, Penggugat telah menderita kerugian baik **Moril** maupun **Materiil** yaitu berupa :
 - A. **kerugian Moril** sejumlah =Rp52.000.000,-;
 - B. **kerugian Materiil** sejumlah =Rp Rp755.721.063,-;
12. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang kerugian **Moril** dan **Materiil** sejumlah **Rp. 807.721.126,-** (delapan ratus tujuh juta tujuh ratus dua puluh satu ribu seratus dua puluh anam rupiah) kepada Penggugat secara seketika;
13. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
14. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar **uang paksa** setiap hari sejumlah Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) apabila terlambat dan tidak melaksanakan Putusan
15. Menetapkan Hukum bahwa, **Putusan ini tetap dijalankan, meskipun ada upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi** (Uitvoerbaar Bij Vooraad);
16. Menghukum kepada Tergugat dan/atau siapapun yang menguasai, dengan cara apapun, untuk **menyerahkan** Obyek Sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan aparat keamanan Negara;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat, Tergugat I dan Para Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya di persidangan, dimana masing-masing Kuasa tersebut berdasarkan Surat Kuasa Khusus sebagaimana telah diuraikan di atas;

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 Bpk. **GEDE SUNARJANA, SH.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Februari 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Para Turut Tergugat melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR

Bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscuur libel) terbukti bahwa Penggugat sengaja tidak menjelaskan atau pura-pura tidak tahu dasar terjadi proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, Pada awalnya Tergugat pada tahun 2010 meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp 450.000.000 (Empat

Halaman 5 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dituangkan dalam perjanjian hutang piutang dihadapan Notaris Munawir Azhari, SH. M.Kn. Dimana diantaranya isi perjanjian tersebut sebagai berikut :

- a. Tergugat menyerahkan 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik sebagai jaminan yaitu :
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 936 atas nama Kasim TT-2;
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1286 atas nama Kasim TT-2;
 3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 1503 atas nama Kasim TT-2;Yang kesemuanya terletak di lingkungan Nyangget, Kelurahan Selagalas, Kacamatan Sanubaya, Kota Mataram;

- b. Pinjaman tersebut dengan bunga 5% (lima persen) per bulan, berjangka waktu 1 tahun;

Oleh karna penggugat tidak menjelaskan dalam gugatannya secara rinci tentang kronologis kejadian hingga terjadinya perkara maka sangat beralasan hukum untuk menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan penggugat untuk seluruhnya;

2. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT EROR IN SUBYEKTO

- a. Terbukti bahwa Penggugat tidak menarik atau tidak menjadikan para pihak dalam perkara ini yaitu Notaris Munawir Azhari, SH. M.Kn Yang telah melakukan perbuatan hukum membuat Akta hutang piutang dan Akta jual beli, maka telah cukup dasar dan alasan bagi majelis hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima; Adapun Yuresprudensi MARI terkait dengan gugatan yang kurang pihak (Plurium Litis Consortium) tersebut antara lain sebagai berikut :

- Putusan MA Nomor : 1424 K/SIP/1975, tertanggal 08 Juni 1976 yang kaedah hukumnya : bahwa tidak dapat diterima gugatan penggugat karna ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi tidak di gugat;
- Putusan MA Nomor : 78 K/SIP/1972, tanggal 11 November 1975 yang kaedah hukumnya : Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil , tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Putusan MA Nomor : 365 K/PDT/1984, tanggal 31 Agustus 1985 yang kaedah hukumnya : Yang menyatakan gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat;

- b. Bahwa Penggugat tidak melibatkan BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang seharusnya Penggugat harus menarik BPN Kota Madya Mataram sebagai pihak dalam perkara ini untuk dimintai segala keterangannya terkait dengan jual beli peralihan hak, pembukuan dan catatan lainnya. Dengan tidak ditariknya BPN sebagai pihak tentunya gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak (Plurium Litis Consortium);

3. Bahwa Penggugat tidak pantas dikatakan sebagai **Penggugat beritikad baik**, berdasarkan perma No. 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dalam Pasal 7 :

Halaman 6 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/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

- ayat (1) : Para pihak dan / atau kuasa hukumnya wajib menempuh mediasi dengan itikad baik;
- (2) : Salah satu pihak atau para pihak dan / atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beritikad baik oleh mediator dalam hal yang bersangkutan :
- a. tidak hadir setelah dipanggil secara patut dua kali berturut-turut dalam pertemuan mediasi tanpa alasan Sah;
 - b. menghadiri pertemuan mediasi pertama tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut dua kali berturut-turut tanpa alasan Sah;
 - c. ketidakhadiran berulang yang mengganggu jadwal pertemuan mediasi tanpa alasan sah;
 - d. menghadiri pertemuan mediasi tetapi tidak mengajukan resume perkara pihak lain dan/ atau;
 - e. tidak menandatangani konsep kesepakatan perdamaian yang telah di sepakati tanpa alasan sah;

Karna Penggugat tidak pernah hadir dalam proses mediasi hanya kuasa hukumnya saja sangat pantas jika disebut Penggugat tidak beritikad baik dalam proses mediasi maka berdasarkan pasal 23 gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh hakim pemeriksa perkara. Hal ini ditegaskan dalam pasal 22 Perma No. 1 tahun 2016 tentang proses mediasi di Pengadilan, penggugat dinyatakan tidak beritikad baik sebagaimana dimaksud. Hakim pemeriksa perkara mengeluarkan putusan yang merupakan putusan akhir yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima disertai dengan penghukuman pembayaran biaya mediasi dan biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang dituangkan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam eksepsi tersebut diatas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, selanjutnya Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak secara tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 29 November 2017, kecuali terhadap hal-hal yang di akui kebenarannya secara nyata dan terang oleh Penggugat;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 3 dan 4 adalah terjadi karena ada unsur paksaan dan tekanan sehingga terjadi ikatan jual beli pada bulan januari 2015 sekitar jam 10.00 wita, Penggugat datang kerumah Tergugat dengan membawa 4 anggota polisi untuk mejemput paksa Tergugat dibawa menghadap Notaris Munawir Azhari, SH, MKn, untuk menandatangani akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

Halaman 7 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa merujuk pada pasal 1321 KUH Perdata “tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kehilapan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan;

Pasal 1323 KUHPerduta “paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu”;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 5 adalah sudah jelas terbukti pada dalil gugatannya dimana Penggugat memaksa kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk menandatangani akta jual beli dengan harga total Rp 449.999.993 (empat ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah), sesuai akta jual beli.

Pada dasarnya Tergugat meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan telah membayar ke penggugat pada sekitar tahun 2011 dan 2012 sebesar Rp. 520.000.000,- (lima ratus dua puluh juta rupiah) walaupun tidak menggunakan bukti pembayaran dengan perincian sebagai berikut :

- a. Pada tahun 2011 Penggugat menyuruh Haji Miwsan untuk membayar ke Penggugat sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah);
- b. Beberapa hari kemudian pada tahun 2011 Penggugat bersama Fikri membayar/menyerahkan ke penggugat sebesar Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah);
- c. Bahwa pada tanggal 29 Maret 2011 Tergugat mentransfer melalui Bank Mandiri atas nama Perusahaan Tergugat CV. Putra Utama ke Bank BRI Cabang Sweta atas nama Penggugat sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah);
- d. Pada tanggal 2 Mei 2012 Tergugat mentransfer melalui Bank Mandiri atas nama Perusahaan Tergugat CV. Putra Utama ke BCA (Bank Central Asia) atas nama Penggugat sebesar Rp 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah);
- e. Pada sekitar tahun 2012 Tergugat menyerahkan cek tunai ke penggugat sebesar Rp 200.000.000 (Dua ratus juta rupiah) bersama teman Penggugat yang bernama Eko Pujiono;
4. Bahwa Penggugat tidak pernah mendalilkan gugatannya tentang hutang piutang tersebut karena Penggugat mengkalkulasikan pembayaran Tergugat hanya sebagai pembayaran bunga 5% perbulan selama dua tahun, disini sangat jelas sekali bahwa Penggugat **Menyalahgunakan keadaan utang piutang dijadikan jual beli**. Di Akta jual beli ditransaksikan nominalnya sebesar Rp 449.999.993 (Empat ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah)

Halaman 8 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut dalil Penggugat, sedangkan dalam akta hutang piutang sebesar Rp 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) disini selisih antara akta jual beli dengan hutang piutang hanya Rp 7 (tujuh rupiah). Di jelaskan bahwa bunga 5% dari Rp.450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) selama 2 (dua) tahun adalah Rp.22.500x24 bulan = Rp.540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah) jadi pembayaran Tergugat dari tahun 2011-2012 hanya sebagai pembayaran bunga;

5. Bahwa Penggugat sekitar tahun 2012 pernah memberitahukan secara lisan kepada Tergugat bahwa hutang Tergugat sisa Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) dan merupakan hutang bunga namun tiba-tiba Penggugat sekitar tahun 2015 datang mengatakan kepada Tergugat secara lisan hutangnya menjadi sebesar Rp 800.000.000 (Delapan ratus juta rupiah) tanpa memberikan rincian yang jelas kepada Tergugat. Dengan dasar inilah Penggugat menekan Tergugat memaksa untuk menandatangani Akta Jual Beli dan membawa pihak ketiga yaitu 4 (empat) anggota polisi;
6. Bahwa Penggugat juga tidak sesuai dengan hukum perbankan dalam memberikan bunga pinjaman 5% perbulan dan tidak mempunyai izin yang sah dalam menjalankan usaha hutang piutang dan bertentangan dengan Pasal 1 UU tentang Pelepasan Uang atau Geldscheiter Ordonantie;
7. Bahwa Praktik Peradilan telah menerima penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan perjanjian, berdasarkan Yuresprudensi MARI dalam putusannya No 3641 K/ PDT/2001, tanggal 1 September 2002, yang kaedah hukumnya adalah "Penandatanganan perjanjian yang tertuang dalam Akta no 41 dan 42 oleh orang yang sedang di tahan polisi tersebut adalah menjalankan tindakan penyalahgunaan keadaan karna salah satu pihak dalam perjanjian tersebut berada dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendak. Akibat hukumnya adalah semua perjanjian yang tertuang dalam Akta No. 41 dan 42 tersebut beserta perjanjian lainnya menjadi batal menurut hukum atau di nyatakan batal oleh hakim atas tuntutan/ gugatan pihak lain" pembatalan perjanjian itu dikarenakan adanya penyalahgunaan keadaan atas kondisi fisiknya yang tidak berimbang di antara Para Pihak yang menutup perjanjian. **J Satrio (2001-322-323)**; tekanan keadaan dan ketidak seimbangan saja juga tidak cukup yang penting justru dibuktikan adanya penyalahgunaan dan keadaan ekonominya atau psikologinya;
8. Bahwa Penggugat juga menghalang-halangi itikad baik tergugat dalam menyelesaikan hutangnya yaitu dengan menjual Obyek sengketa kepada sekolah dimana Obyek sengketa tersebut bersebelahan dengan sekolah, namun Penggugat berniat menghalang-halangi transaksi jual beli tersebut

Halaman 9 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan berbagai alasan tidak jelas mendatangi pihak sekolah sehingga batalah transaksi jual belinya;

9. Bahwa pembeli beritikad baik untuk bisa mendapatkan perlindungan hukum

harus dilihat 2 aspek menurut **Woo Pei Yee** :

1. Aspek Subyektif bahwa pembeli harus jujur;
2. Aspek Obyektif bahwa Para Pihak harus melaksanakan kewajibannya secara patut;

Bagaimana dengan Penggugat disebut **pembeli beritikad baik** yang harus dilindungi hukum ? sedangkan perjanjian yang dibuat sudah tidak Sah menurut hukum.

Menurut **Martijn Hosselink** "Semua itikad baik yang bersifat obyektif mengacu pada konsep Normatif, sesungguhnya itikad baik seringkali disebut sebagai Norma tertinggi dari hukum kontrak, hukum perikatan, bahkan hukum perdata, itikad baik juga seringkali dikatakan sebagai **standar moral** dalam sebuah perjanjian yakni sebuah prinsip Legal Etik, sehingga itikad baik itu berarti

Honesty (Kejujuran). Sedangkan Pembeli yang tidak beritikad baik tidak dilindungi Hukum;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat dan Para Turut Tergugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya mediasi;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara Aquo;
 3. Dan atau mohon putusan yang seadil-adilnya;
- Menimbang, bahwa jawab-jinawab dilanjutkan dengan replik dari Penggugat yang disampaikan pada tanggal 22 Maret 2018, sedangkan pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat menyampaikan dupliknya pada tanggal 29 Maret 2018, yang masing-masing isinya telah dicatat dalam berita acara sidang bersangkutan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotocopy Perjanjian Ikatan Julia Beli Nomor : 32, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Salinan Akta Kuasa, Nomor : 33, tertanggal 15 Februari 2016, merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 197/2015, merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda P-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 936, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 108/2015, merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1286, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 106/2015, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1503, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-18;

Halaman 11 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/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. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-19;
20. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-20;
21. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-21;
22. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-22;
23. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-23;
24. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-24;
25. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-25;
26. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-26;
27. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-27;
28. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-28;
29. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-29;
30. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-30;
31. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-31;
32. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-32;

Halaman 12 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/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. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-33;
 34. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-34;
 35. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-35;
 36. Fotocopy Surat Pemberitahuan untuk mengosongkan rumah atas nama Ni Luh Purnami Ginatra, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-36;
 37. Fotocopy Laboratorium Klinik Prodia, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-37;
 38. Fotocopy Surat Keterangan, tertanggal 8 Mei 2018, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-38;
 39. Fotocopy Surat Pernyataan, tertanggal 28 Juni 2018, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-39;
- Fotokopi surat-surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 sehingga merupakan alat bukti yang sah;
- Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut, pihak

Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi KOMANG JULIARTANA dibawah sumpah pada pokoknya

menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat, namun saksi tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa, saksi tahu yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat yaitu tentang jual beli tanah;
- Bahwa, yang bersengketa antara Ibu Ni Luh Purnami Ginatra dengan Bapak Hasbullah;
- Bahwa, penjualnya yaitu Pak Hasbullah dan pembelinya yaitu Ibu Ni Luh Purnami Ginatra;
- Bahwa, jual beli tanah tersebut terjadi pada tahun 2017 tetapi saksi tidak ingat tanggal dan bulannya;
- Bahwa, setahu saksi obyek yang diperjualbelikan berada di daerah Selagalas;
- Bahwa, saksi tidak tahu batas-batas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa, setahu saksi luas tanah tersebut lebih kurang 7 ½ (tujuh setengah) are;
- Bahwa, saksi tidak melihat proses jual belinya;
- Bahwa, tentang proses jual beli tersebut awalnya saksi disuruh oleh Ibu Ni Luh Purnami Ginatra ke rumah Bapak Hasbullah untuk mengosongkan rumahnya;

Halaman 13 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, tempat transaksi jual beli tanah tersebut adalah di rumah Ibu Ni Luh Purnami Ginantra dan Bapak Hasbullah datang ke rumah tersebut;
- Bahwa, saksi tidak tahu berapa tanah tersebut dijual dan tidak tahu harga pasaran tanah tersebut;
- Bahwa, mengenai jual beli tanah tersebut, saksi hanya mendengar sepintas saja pada saat saksi lewat didepan Ibu Ni Luh Purnami Ginantra dan Bapak Hasbullah;
- Bahwa, saksi tidak tahu siapa yang menyatakan mau menjual tanah tersebut;
- Bahwa, saksi terakhir ke tempat lokasi obyek sengketa yaitu pada tahun 2017;
- Bahwa, saksi pergi sendiri pada saat ke lokasi obyek sengketa;
- Bahwa, saksi ke tempat lokasi obyek sengketa untuk menemui Bapak Hasbullah lalu saksi disuruh oleh Ibu Ni Luh Purnami Ginantra untuk menanyakan kapan Bapak Hasbullah mengosongkan tanah tersebut;
- Bahwa, saat itu saksi bertemu dengan Bapak Hasbullah dan Bapak Hasbullah berjanji akan mengosongkan tanah tersebut selama 3 hari;
- Bahwa, Bapak Hasbullah mengatakan akan mengosongkan tanah tersebut yaitu pada tahun 2017 tetapi saksi tidak ingat tanggal dan bulannya;
- Bahwa, setahu saksi, Bapak Hasbullah tidak meninggalkan tanah tersebut;
- Bahwa, saksi sudah 3 kali ke tempat lokasi tanah sengketa;
- Bahwa, saksi bertemu dengan Bapak Hasbullah pada saat ke lokasi tanah sengketa;
- Bahwa, saksi tinggal di Singaraja Bali saat ini tetapi dulunya saksi pernah tinggal di Lombok;
- Bahwa, saksi lama tinggal di Lombok dari tahun 2007;
- Bahwa, saksi tidak tahu pada tahun 2010 ada transaksi utang piutang antara Bapak Hasbullah dengan Ibu Ni Luh Purnami Ginantra;
- Bahwa, saksi tidak tahu kapan terjadinya jual beli tanah tersebut;
- Bahwa, saksi pernah satu kali bersama misan ke tempatnya Bapak Abdullah bersama misan, dan selebihnya saksi pergi sendirian;

2. Saksi SAHRUN dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat, namun saksi tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa, saksi pernah ke tempat obyek sengketa sebelumnya;
- Bahwa, saksi tidak tahu apakah obyek sengketa tersebut sudah di jual kepada Ni Luh Purnami Ginantra atau tidak;
- Bahwa, saksi pernah melihat Sertifikat milik Ni Luh Purnami Ginantra sebelumnya namun saksi lupa atas nama siapa sertifikat tersebut;
- Bahwa, saksi lupa tentang surat tembusan dari Ni Luh Purnami Ginantra untuk mengeluarkan saudara Hasbullah;
- Bahwa, saksi lupa terhadap Bukti Surat P-36 yang diperlihatkan oleh Kuasa Penggugat memperlihatkan karena sudah lama;
- Bahwa, saksi sering bertemu dengan saudara Abdullah sebelumnya;

Halaman 14 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/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 sebagai Kepala Lingkungan di tempat obyek segketa berada;
 - Bahwa, setahu saksi yang disengketakan adalah masalah tanah;
 - Bahwa, saksi tidak tahu penyebab dari permasalahan tanah tersebut;
- Atas keterangan saksi-saksi di atas, para pihak menyatakan akan

menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan bukti-bukti surat namun hanya dari pihak Tergugat, sedangkan pihak Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat, sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Jual Beli Tanah, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Surat Somasi (teguran), tertanggal 2 April 2018, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Akta Pernyataan Pengakuan Hutang No. 26 tertanggal 30 Juni 2010, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Atas nama Fikri, tertanggal 20 Oktber 2017, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama H. Miswan, tertanggal 20 Oktber 2017, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotocopy Slip setoran Bank Mandiri, tertanggal 29 Mei 2011, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotocopy Buku Tabungan Bank Mandiri, tertanggal 29 Mei 2011, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T-7;

Fotokopi surat-surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 sehingga merupakan alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut, pihak

Tergugat melalui Kuasanya juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut :

1. **Saksi DAHLAN dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :**

- Bahwa, saksi kenal dengan Tergugat maupun Penggugat, namun saksi tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa, setahu saksi masalah antara Pengugat dan Tergugat adalah masalah utang piutang;
- Bahwa, saksi tahu masalah utang piutang karena saksi mendengar sendiri dari Bapak Hasbullah dan menceritakan tentang masalah utang piutang tersebut;
- Bahwa, saksi lupa waktu dan tanggal Bapak Hasbullah menceritakan masalah tersebut;
- Bahwa, saat itu yang datang ke rumah Bapak Hasbullah adalah Ibu NI LUH PURNAMI;

Halaman 15 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, setahu saksi, Ibu NI LUH PURNAMI datang ke rumah Bapak Hasbullah untuk menagih hutang;
- Bahwa, pada saat Ibu NI LUH PURNAMI datang menagih di rumah Bapak Hasbullah, saksi ada dan sedang bertemu juga;
- Bahwa, saksi yang duluan datang ke tempat Bapak Hasbullah kemudian Ibu NI LUH PURNAMI;
- Bahwa, Ibu NI LUH PURNAMI datang ke tempat Bapak Hasbullah bersama teman perempuan;
- Bahwa, saat itu Ibu NI LUH PURNAMI tidak bertemu dengan bapak Hasbullah dan hanya bertemu dengan istrinya saja;
- Bahwa, setahu saksi yang dibicarakan oleh Ibu NI LUH PURNAMI kepada istri Bapak Hasbullah saat itu adalah masalah utang piutang dan sempat disebutkan utangnya sebesar Rp. 600.000.000;- (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa, saksi kenal dengan Ibu NI LUH PURNAMI sebelumnya;
- Bahwa, rumah saksi dengan rumah Ibu NI LUH PURNAMI berdekatan;
- Bahwa, yang dilakukan oleh Ibu NI LUH PURNAMI di rumah Bapak Hasbullah saat itu adalah marah-marah dan membanting gelas;
- Bahwa, saksi pernah ke obyek sengketa sebelumnya;
- Bahwa, saksi mengetahui tentang utang piutang sebesar Rp. 600.000.000;- tersebut, hanya dari mendengar cerita langsung dari Ibu NI LUH PURNAMI saat itu;
- Bahwa, saksi tidak melihat ada pihak kepolisian dalam proses pinjam uang tersebut;
- Bahwa, saksi tidak tahu kalau obyek sengketa tersebut dibeli oleh Ibu NI LUH PURNAMI;

2. Saksi HARMAIN dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat maupun Tergugat, namun saksi tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa, saksi tinggal berdekatan dengan rumah Tergugat yaitu di Lingkungan Nyangget, Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram;
- Bahwa, yang saksi tahu antara Penggugat dan Tergugat ada masalah Utang Piutang;
- Bahwa, setahu saksi Penggugat pernah ke tempat Tergugat untuk menagih utang dan sampai membanting gelas di rumah Tergugat;
- Bahwa, saat itu Tergugat pernah berbicara kepada saksi kalau tanah tersebut ada yang mau membeli, sekalian tanah yang saksi tempati saat ini juga ada yang mau membayar yaitu yayasan;
- Bahwa, saksi bekerja sebagai Guru PNS;
- Bahwa, saksi tidak bekerja di yayasan tersebut;
- Bahwa, saksi sering ke tempat obyek sengketa sebelumnya;

Halaman 16 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tidak tahu tentang utang piutang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, saksi tidak melihat pihak kepolisian dalam proses pinjam uang tersebut;
- Bahwa, saksi tidak tahu kalau obyek sengketa tersebut sudah di beli oleh Penggugat;
- Bahwa, saksi tidak tahu kapan Bapak Hasbullah menjual obyek sengketa kepada Ibu NI LUH PURNAMI;
- Bahwa, saksi pernah melihat Ibu NI LUH PURNAMI menagih kepada Bapak Hasbullah sebanyak 5 kali;
- Bahwa, dari 5 kali menagih tersebut, Ibu NI LUH PURNAMI marah-marah ada 3 kali;
- Bahwa, setahu saksi, Ibu NI LUH PURNAMI bertemu dengan Bapak Hasbullah sebanyak 3 kali;
- Bahwa, saksi tidak tahu proses utang piutang tersebut;
- Bahwa, saksi tidak tahu tentang penjualan tanah tersebut;

3. Saksi FIKRI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi kenal dengan Tergugat maupun Penggugat, namun saksi tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa, hubungan saksi dengan Tergugat adalah teman bisnis;
- Bahwa, saksi kenal Tergugat sejak tahun 1993 dan kami adalah teman bisnis;
- Bahwa, yang saksi ketahui antara Pengugat dan Tergugat menyangkut masalah utang piutang dan ada transaksi jual beli, yang utang adalah Tergugat dan yang memberi utang adalah Penggugat;
- Bahwa, benar, saksi pernah menandatangani surat pernyataan mengantar uang untuk membayar utang;
- Bahwa, Penggugat pernah membawa pihak kepolisian ke rumah Tergugat, awalnya Penggugat datang ke hotel tempat saksi menginap dan marah-marah, lalu saksi jawab kalau Tergugat sudah pulang, kemudian Penggugat marah-marah dan membawa aparat lalu saksi antar ke rumah Tergugat;
- Bahwa, setelah saksi mengantar Penggugat ke rumah Tergugat, tidak lama kemudian kami ke kantor notaris dan kami ikut masuk ke kantor notaris tersebut;
- Bahwa, pada saat di kantor notaris tersebut ada yang saksi lihat dan dengar pada saat ada pembayaran;
- Bahwa, tidak ada istri dari Tergugat pada saat menandatangani di kantor notaris tersebut;
- Bahwa, saksi tidak pernah melihat Tergugat meminjam uang kepada Penggugat;
- Bahwa, ada pihak kepolisian yang dibawa oleh Penggugat di hotel tempat saksi menginap;

Halaman 17 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, yang dilakukan oleh pihak kepolisian yaitu mengikuti ibu Risky dan mendobrak kamar hotel saksi;
 - Bahwa, saksi tidak mengetahui tentang jual beli obyek sengketa tersebut dan pada saat di kantor notaris yang saksi tahu tentang utang piutang saja;
 - Bahwa, setuju saksi uang yang dipinjam oleh Tergugat kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa, setuju saksi, uang tersebut diserahkan pada tahun 2015;
 - Bahwa, setuju saksi, Tergugat yang berhutang kepada Penggugat;
 - Bahwa, saksi tahu mengenai utang piutang tersebut karena dapat cerita dari Tergugat;
 - Bahwa, setuju saksi utang tersebut sudah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat;
 - Bahwa, saksi sendiri yang mengantarkan pembayaran utang Tergugat ke rumah Penggugat;
 - Bahwa, saksi antar sore hari tetapi saksi lupa tahunnya;
 - Bahwa, saksi melihat pada saat penyerahan uang sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tetapi setelah itu saksi tidak tahu;
 - Bahwa, saksi melihat penandatanganan saat di kantor notaris;
 - Bahwa, saksi tidak tahu ada paksaan atau tidak saat itu;
- Atas keterangan saksi-saksi di atas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Pihak Turut Tergugat melalui Kuasanya menyatakan tidak akan mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat pada obyek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 13 Agustus 2018, dan dalam pemeriksaan tersebut diperoleh fakta sebagai berikut :

1. Letak obyek sengketa :

- Obyek sengketa terletak di Lingkungan Nyangget Selagalas, Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram;
- Obyek sengketa terbagi menjadi 2 (dua) lokasi yang berbeda dengan pembagian sebagai berikut :
 - Lokasi pertama terdiri dari 2 (dua) bidang yaitu obyek sengketa dengan SHM No. 1503 seluas 150 M² dan SHM No. 936 seluas 457 M²;
 - Lokasi kedua adalah obyek sengketa dengan SHM No. 1286 seluas 115 M²;

2. Penguasaan obyek sengketa :

- Obyek sengketa tersebut sekarang ini dikuasai oleh Tergugat;

3. Gambar obyek sengketa sebagaimana termuat dalam Berita Acara;

4. Fakta mengenai obyek sengketa disetujui oleh para pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak sudah menganggap cukup pembuktiannya, kemudian pihak Penggugat serta pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan kesimpulannya pada tanggal 27 Agustus 2018, selanjutnya para pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh tentang gugatan Penggugat, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata tidak disebutkan secara jelas tentang formalitas gugatan tetapi disyaratkan gugatan harus jelas maksud dan tujuannya;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan memiliki 3 (tiga) bidang tanah yang diperoleh dari jual beli dengan Tergugat dan Para Turut Tergugat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 936 seluas 457 M², Sertifikat Hak Milik No. 1286 seluas 115 M² dan Sertifikat Hak Milik No. 1503 seluas 150 M², yang terletak di Lingkungan Nyangget Selagalas, RT/RW. 001/272, Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Nurmah;
- Sebelah Timur : Gang/Jalan Lingkungan;
- Sebelah Selatan : Rumah Harmain;
- Sebelah Barat : Rumah Mahdan;

selanjutnya tanah tersebut diatas di sebut sebagai TANAH/OBYEK SENGKETA, dan didalilkan oleh Penggugat terletak dalam 1 (satu) lokasi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 13 Agustus 2018, diperoleh fakta bahwa ternyata obyek sengketa terbagi menjadi 2 (dua) lokasi yang berbeda dengan pembagian sebagai berikut :

- Lokasi pertama terdiri dari 2 (dua) bidang yaitu obyek sengketa dengan SHM No. 1503 seluas 150 M² dan SHM No. 936 seluas 457 M²;
- Lokasi kedua adalah obyek sengketa dengan SHM No. 1286 seluas 115 M²;

Menimbang, bahwa setelah mencermati obyek sengketa dalam gugatan Penggugat dibandingkan dengan fakta yang diperoleh dari hasil Pemeriksaan Setempat, ternyata terdapat perbedaan mengenai lokasi obyek sengketa sehingga maksud dan tujuan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, dan menurut Majelis Hakim gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur, maka harus dinyatakan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, ternyata gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara patut dibebankan kepada Penggugat tersebut;

Memperhatikan Undang-undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.968.500,- (satu juta Sembilan ratus enam puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram pada hari RABU, tanggal 12 September 2018, oleh H. DIDIEK JATMIKO, SH., MH. sebagai Hakim Ketua, AA. PUTU NGR RAJENDRA, SH., MHum. dan KURNIA MUSTIKAWATI, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr tanggal 29 Nopember 2017, putusan mana diucapkan pada hari SELASA tanggal 18 September 2018, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, BAHARANSYAH, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

ttd

AA. PUTU NGR RAJENDRA, SH., MHum.

ttd

KURNIA MUSTIKAWATI, SH.

Hakim Ketua Majelis,

ttd

H. DIDIEK JATMIKO, SH., MH.

Panitera Pengganti,

ttd

BAHARANSYAH, SH.

PERINCIAN BIAYA :

Halaman 20 dari 22 Putusan Nomor 242/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp. 50.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp. 1.107.500,-
4. Biaya PNPB/Panggilan P + T	: Rp. 20.000,-
5. Biaya P.S.	: Rp. 700.000,-
6. Biaya C.B.	: Rp. -
7. Biaya Sumpah	: Rp. -
8. Biaya Redaksi	: Rp. 5.000,-
9. Biaya Meterai	: Rp. 6.000,-
Jumlah	: Rp. 1. 968.500,- (satu juta Sembilan ratus enam puluh delapan ribu lima ratus rupiah).

Untuk turunan resmi sesuai dengan aslinya
PANITERA PENGADILAN NEGERI MATARAM KLAS 1A,

RACHMAD SUDARMAN, SH., MH.

NIP. 19601215 198903 1 005



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)