



P U T U S A N

Nomor : 31/PDT.G/2013/PN.PRA.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Praya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana terurai dibawah ini dalam perkara antara :

JASON SCOTT PICKERING : Laki-laki, Warga Negara Australia pemegang passport Australia Nomor : M8720084, berlaku sampai dengan 30 Mei 2018, Pekerjaan Swasta, saat ini beralamat di Jln. Raya Kuta, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah ;
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

Dalam hal ini Penggugat memberi kuasa kepada **EMIL SIAIN, SH., MH., Hj. AYU IRMA HP, SH., ALAMSYAH DACHLAN, SH., dan BAMBANG HARDIYANTO, SH., MH.** Semuanya Advokad yang bkedudukan pada kantorAdvokat dan Konsultan Hukum “EMIL SIAIN & REKAN”, beralamat di Jalan Sriwijaya No. 80 B Cakranegara, Kota Mataram berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Juni 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dengan Nomor Register : 102/SK-PDT/2013 /PN.PRA, tanggal 04 Juni 2013 ;

M e l a w a n

1. **IDA BAGUS PUTU PRAMARTA**, Pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Sultan Salahudin Batu Dawa, RT 3, Kelurahan Tanjung Karang, Kota Mataram ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**
I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Tergugat I memberi kuasa kepada **MADE SUDIASA, SH.** Advokad / Pengacara yang berkantor/beralamat di Jln. Ahmad Yani No. 115 Narmada, Kabupaten Lombok Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dengan Nomor Register : 139/SK-PDT/2013 /PN.PRA, tanggal 29 Agustus 2013 ;

2. **UMAR,** : Pekerjaan Swasta, Alamat di Rangkap, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;
3. **DEWI RATNA AYUWATI,** : Pekerjaan swasta, Alamat di Rangkap, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III** ;
4. **ADNAN,** : Pekerjaan Swasta, Alamat di Dusun Rangkap Dua, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV** ;

Dalam hal ini Tergugat II, III dan IV memberi kuasa kepada **LALU RUSMAT, SH.** Advokad / Pengacara yang berkantor/beralamat di Jln. Sultan Hasanuddin Nomor 10 Praya Lombok Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Nopember 2012, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dengan Nomor Register : 144/SK-PDT/2013 /PN.PRA, tanggal 01 Juli 2013 ;

Selanjutnya Tergugat I, II, III dan IV disebut sebagai **PARA TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah mendengar keterangan dari kedua belah pihak yang berperkara dipersidangan ;

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara dipersidangan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 10 Juni 2013 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya di bawah register Nomor : 31/PDT.G/2013/PN. LTK. tanggal 11 Juni 2013 yang pada pokoknya telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya Penggugat dan Tergugat 1 berkenalan di Bali, ketika Penggugat berwisata di Bali sekitar bulan Oktober tahun 2009. Ketika itu Penggugat sempat diantar berkeliling oleh Tergugat 1 ;
2. Bahwa oleh karena Penggugat tertarik dengan keindahan pulau Bali, Penggugat mengungkapkan kepada Tergugat 1 keinginannya untuk melakukan investasi di Bali dan Tergugat 1 kemudian menawarkan sejumlah tanah kepada Penggugat yang letaknya di sekitar Sanur Bali ;
3. Bahwa pada sekitar bulan Januari 2010, selama kurang lebih 4 (empat) hari, Tergugat 1 mengajak Penggugat dan istri Penggugat ke pulau Lombok untuk melihat lokasi tanah yang terletak di Pantai Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Propinsi Nusa Tenggara Barat, namun ketika itu tidak ditemukan tanah yang sesuai dengan keinginan dari Penggugat ;
4. Bahwa masih pada bulan Januari 2010, Penggugat bersama-sama Tergugat 1 datang lagi ke Desa Kuta, Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah untuk mencari lokasi tanah yang diinginkan oleh Penggugat dan pada saat itu Tergugat 1 memperkenalkan Penggugat dengan Tergugat 2 yang mengaku sebagai pemilik tanah, sedangkan Tergugat 4 hadir pula disana dan memperkenalkan diri sebagai wakil dari Pemerintah [Kadus] ;
5. Bahwa selanjutnya, Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 4, menunjukkan kepada Penggugat 2 (dua) lokasi tanah yang letaknya di Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Propinsi Nusa Tenggara Barat. Lokasi yang pertama terletak di sebelah Timur Hotel Lombok Baru, dengan luas 40 are, pada lokasi ini Penggugat tidak tertarik karena pandangan ke pantai terhalang dan Lokasi kedua (sekarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hotel Kuta Paradise) seluas 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) atau seluas 20 are,

dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Nalip;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Kuta;
- Sebelah Timur : Tanah Haji Marsuki;
- Sebelah Barat : Tanah Haii Lalu Jumanse;

Yang selanjutnya tanah seluas 20 are dengan batas-batas sebagaimana angka 6 disebut dengan Obyek Sengketa ;

7. Bahwa Penggugat menyatakan tertarik dengan lokasi Obyek Sengketa dan menanyakan status kepemilikan serta surat-surat tanah tersebut kepada Tergugat 2, dan oleh Tergugat 2 dikatakan bahwa Obyek Sengketa tersebut adalah miliknya dan saat ini sedang diajukan proses permohonan sertifikat. Hal tersebut dibenarkan oleh Tergugat 4 yang saat itu ikut serta berada di lokasi Obyek Sengketa dan waktu itu menjadi Kepala Dusun Rangkap Dua. Tergugat 4 menyatakan bahwa tanah tersebut aman, bahkan Tergugat 4 menjamin dan menyatakan diri bahwa dia adalah wakil dari pemerintah (Kepala Dusun) dan dapat menyediakan semua ijin yang diperlukan serta IMB (Izin Mendirikan Bangunan) ;
8. Bahwa setelah mengetahui Penggugat tertarik membeli Obyek Sengketa, Tergugat 1 menyampaikan kepada Penggugat bahwa harga tanah tersebut sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) per-are. Padahal kepada Tergugat 2, Tergugat 1 meminta harga tanah tersebut adalah sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) per-are. Sehingga terdapat selisih harga antara harga yang dikatakan Tergugat 1 kepada Penggugat dengan harga yang akan dibayarkan Tergugat 1 kepada Tergugat 2 dan Tergugat 3 yang hanya sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per-are, yang mana selisih harga tersebut diambil oleh Tergugat 1 dan hal ini tidak diketahui sebelumnya oleh Penggugat ;

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

9. Bahwa karena ketidaktahuan Penggugat akan adanya tipu muslihat Tergugat 1 dengan Tergugat 2, akhirnya disepakati harga keseluruhan terhadap tanah tersebut adalah kurang lebih Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus jutarupiah) ;
10. Bahwa pada tanggal 19 Februari 2010 di hadapan Notaris Muhamad Ali, SH., M.Kn di Mataram dibuat dan ditandatangani Perikatan jual Beli No. 20 dan Surat Kuasa Menjual No. 21 antara Tergugat 1 (dalam hal ini mewakili Penggugat sebagai pembeli) dengan Tergugat 2 serta Tergugat 3 didalam kedudukan sebagai isteri dari Tergugat 2) dan adapun dasar yang dijadikan bukti kepemilikan oleh Tergugat 2 dan Tergugat 3 yakni :
 - a. Copy Formulir Isian 402, 403 permohonan hak, yang ditujukan kepada Bapak Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, UP. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, tertanggal 2L-OZ-2006 ditandatangani Tergugat 2 selaku pemohon ;
 - b. Copy Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Murdima selaku Kepala Desa Kuta, tanggal 21-02-2006 yang menerangkan tanah tersebut dikuasai/dimiliki oleh Tergugat 2 ;
 - c. Copy Sporadik yang dibuat oleh Tergugat 2 dan ditanda-tangani oleh saksi-saksi antara lain oleh Tergugat 4 selaku Kadus Rangkap Dua dan di register di Kantor Desa Kuta dengan Reg.No :24/SKT /1112006 tanggal 21-02-2006 ;
 - d. Copy Surat Pernyataan dari Kiyai Menah, tanggal 21 Februari 2006, yang menerangkan telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat 2 dan dibenarkan oleh saksi-saksi antara lain oleh Tergugat 4 selaku Kepala Dusun Rangkap Dua dan mengetahui Murdima selaku kepala Desa Kuta ;
 - e. Copy Surat Keterangan Waris yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Umar (Tergugat 2), Yunan, Mustaiab, Udinun dan Nuralim, tanggal 2L-02-2006 dan dibenarkan oleh saksi-saksi antara lain oleh Tergugat 4 selaku Kepala Dusun Rangkap Dua dan mengetahui Murdima selaku Kepala Desa Kuta ;
 - f. Copy KTP Tergugat 2 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa di hadapan Notaris Muhamad Ali, SH, M.Kn di Mataram pada saat itu dilakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) oleh Tergugat 1 yang mewakili Penggugat karena pada saat itu belum mempunyai PMA) kepada Tergugat 2 dan Tergugat 3 disaksikan oleh saksi-saksi Tergugat 4, Ki Agus Zulkifli dan Notaris Muhamad Ali, SH, M.Kn ;
12. Bahwa salah satu kesepakatan dalam Perikatan Jual Beli No. 21 tanggal 19 Februari 2010 dalam pasal 2 pembayaran tahap kedua atau berikutnya akan dibayarkan setelah sertifikat selesai diurus jadi sertifikat oleh Tergugat 1 ;
13. Bahwa pada kenyataannya Tergugat 2 bekerja sama dengan Tergugat 1 terus menerus menagih Penggugat agar melakukan pembayaran berikutnya dengan berbagai alasan antara lain : perlu biaya untuk percepatan pengurusan sertifikat di BPN Lombok Tengah, perlu biaya karena istri Tergugat 2, yakni Tergugat 3 mau melahirkan dan berbagai alasan lainnya ;
14. Bahwa karena adanya desakan dan permintaan tersebut, Penggugat beberapa kali melakukan pembayaran kepada Tergugat 2 melalui Tergugat 1 dengan cara tunai maupun transfer rekening antara lain :
 - a. Transfer dari Commonwealth Bank (receipt number : N100209000001092, tanggal 09/02/2010, dari nomor rekening 064424L0332794, atas nama : Cherie Pickering (istri Penggugat), sebesar AUD\$ 2.222 fse nilai Rp. 101.477.000,- seratus satu juta empat ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah) keterangan peruntukan pembayaran : pembayaran tanah di Lombok, kepada/penerima Ida Bagus Putu Pramarta/Tergugat 1, nomor rekening 0185330334 Bank BNI Cabang Renon-Denpasar Bali ;
 - b. Transfer dari Commonwealth Bank receipt number : N100215000000910, tanggal 15/02/2010, dari nomor rekening 064424L0332794, atas nama : Cherie Pickering istri Penggugat, sebesar AUD\$ 22.722 fse nilai Rp. 188.609.000,- seratus delapan puluh delapan juta enam ratus sembilan ribu rupiah) kepada/

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

penerima Ida Bagus Putu Pramarta/Tergugat 1, nomor rekening 0185330334

Bank BNI cabang Renon-Denpasar Bali ;

- c. Transfer dari Commonwealth Bank, receipt number : N100223000001319, tanggal 23/02/2010, dari nomor rekening 064424t0332794, atas nama : Cherie Pickering (istri Penggugat), sebesar AUD\$ 30.722 (senilai Rp.252.739.495,- dua ratus lima puluh dua juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu empat ratus sembilan puluh lima rupiah) kepada/penerima Ida Bagus putu Pramarta/Tergugat 1, nomor rekening 0185330334 Bank BNI Cabang Renon-Denpasar Bali ;
- d. Transfer dari Commonwealth Bank receipt number : N100326000001155, tanggal 26/02/2010, dari nomor rekening 064424t0332794, atas nama: Cherie Pickering istri Penggugat, sebesar AUD\$ 3.472 senilai Rp. 25.010.000,- dua puluh lima juta sepuluh ribu rupiah) kepada/penerima Ida Bagus Putu Pramarta/Gustu/Tergugat 1, nomor rekening 0185330334 bank BNI cabang Renon-Denpasar Bali ;
- e. Transfer melalui debit rekening Bank BNI, tanggal 06 Mei 2010 dari nomor rekening 0190577782, atas nama Ison Scott Pickering (Penggugat), sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) keterangan peruntukan pembayaran : pembayaran tanah, kepada/penerima Ida Bagus putu Pramarta/Tergugat 1, nomor rekening 0185330334 bank BNI cabang Renon-Denpasar Bali ;
- f. Transfer melalui debit rekening bank BNI, tanggal 03 Juni 2010 dari nomor rekening 0190577782, atas nama Ison Scott Pickering (Penggugat), sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) keterangan peruntukan pembayaran : pembayaran tanah, kepada/penerima Ida Bagus putu Pramarta/Tergugat 1, nomor rekening 0185330334 Bank BNI Cabang Renon-Denpasar Bali ;
- g. Transfer melalui debit rekening Bank BNI, tanggal 10 Agustus 2010 dari nomor rekening 0190577782, atas nama Ison Scott Pickering fPenggugatJ,

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

sebesar Rp. 120.000.000,- {seratus dua puluh juta rupiah) keterangan peruntukan pembayaran : pembayaran tanah, kepada/penerima Ida Bagus putu Pramarta/Tergugat 1, nomor rekening 0185330334 Bank BNI Cabang Renon-Denpasar Bali ;

- h. Transfer melalui debit rekening bank BNI, tanggal 22 September 2010 dari nomor rekening 0L90577782, atas nama lason Scott Pickering fPenggugat), sebesar Rp. 23.250.000,- (dua puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) keterangan peruntukan pembayaran : pembayaran tanah, kepada/penerima Ida Bagus Putu Pramarta/Tergugat 1, nomor rekening 0185330334 Bank BNI Cabang Renon-Denpasar Bali ;

Sehingga total uang yang telah diterima oleh Tergugat 1 dari Penggugat adalah sejumlah : Rp. 1.241.085.495,- {satu mrlyard dua ratus empat putuh satu juta delapan puluh lima ribu empatratus Sembilan puluh lima rupiahJ dengan rincian : dalam dollar Australia sejumlah AUD \$ 68.738 atau senilai Rp. 567.835.495,- (lima ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh lima rupiah) dan dalam rupiah sejumlah Rp. 673.250.000,- {enam ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

15. Bahwa berdasarkan fakta hukum berupa bukti-bukti kuitansi, Tergugat 1 telah membayar harga tanah tersebut kepada Tergugat 2 adalah sejumlah Rp. 885.400.000,- (delapan ratns delapan puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Tahap pertama, tanggal L9-02-2010, sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);
- b. Tanggal0l Maret 20L0, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta ruptah);
- c. Tanggal 03 Maret 2AL0 sebesar Rp. 96.000.000,- (sembilan puluh enam juta rupiah);
- d. Tanggal 04 Maret 207a, sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga putuh juta rupiah);

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

- e. Tanggal 21 Maret 2010 sebesar Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) ;
 - f. Tanggal 03 April 2010, sebesar Rp. 7.900.000,- {tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah) ;
 - g. Tanggal 19 April 2010, sebesar Rp.2.000.000,- {dua juta rupiah);
 - h. Tanggal 20 April 2010, sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - i. Tanggal 14 Mei 2010, sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - j. Tanggal 03 Juni 2010, sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh jutarupiah);
 - k. Tanggal 08 Juni 2010, sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
 - l. Tanggal 16 Juni 2010, sebesar Rp. 50.000.000,- llima puluh juta rupiah) ;
 - m. Tanggal 23 Iuni 2010, sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
 - n. Tanggal 06 -10-2010, sebesar Rp. 1.000.000,- {satu juta rupiah);
 - o. Tanggal 06 November 2010, sebesar Rp. 1.000.000,- (sou juta rupiah).
16. Bahwa disamping itu, pembayaran juga dilakukan dengan menyerahkan kepada Tergugat 2 satu unit mobil Toyota Rush, warna biru metalik, tahun 2009, plat nomor DK 1848 UC, No.rangka MHFE2CK3I9K006990, No. mesin PBI6900 yang dihargakan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;
17. Bahwa total pembayaran yang telah diterima oleh Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah sebesar Rp. 1.085.400.000,- (satu milyar delapan puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) ;
18. Bahwa pada setiap permintaan/pengambilan uang baikTergugat 1 maupun Tergugat 2 selalu berjanji akan segera menyelesaikan sertipikat tanah tersebut dan Penggugat percaya saja dengan perkataan Tergugat 2 dan Tergugat 1 dan karena Penggugat ingin segera membangun hotel sebagai bentuk investasinya, maka dengan bantuan Tergugat 2, Penggugat telah mengajukan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk hotel dan segala fasilitasnya ;

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. Bahwa pembangunan hotel dan fasilitas yang mendukungnya seperti kolam renang, restaurant dan lain-lain dilakukan oleh kontraktor yang ditunjuk oleh Penggugat yang dibiayai seluruhnya oleh Penggugat dan telah menghabiskan dana pembangunan tidak kurang dari Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ;
20. Bahwa hingga seluruh bangunan hotel, kolam renang, restaurant dan sarana pendukung lainnya selesai dibangun oleh Penggugat dan hingga sekarang ini hotel telah mulai beroperasi, jani Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang akan menyelesaikan sertifikat tanah yang dibeli oleh Penggugat tidak pernah direalisasikan ;
21. Bahwa setelah berkali-kali dijanjikan sertifikat oleh Tergugat L dan Tergugat 2, Penggugat merasa bosan dan melakukan pengecekan sendiri atas permohonan yang katanya telah dilakukan oleh Tergugat 2 ke kantor BPN Lombok Tengah, namun Penggugat sangat terkejut mendengar penjelasan dari kantor BPN Lombok Tengah yang menerangkan bahwa berkas permohonan sertifikat yang diperlihatkan Tergugat 2 pada saat transaksi di kantor Notaris Muhamad Ali, SH, M.Kn di Mataram tidak pernah diajukan untuk dimohonkan sertifikatnya ;
22. Bahwa mengetahui hal tersebut, Penggugat merasa sangat marah dan dirugikan dan menuntut kepada Tergugat 1 dan Tergugat Z untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Namun Tergugat 1 tidak menanggapi dan menghilang sedangkan Tergugat 2 kembali hanya berjanji akan menyelesaikan masalah tersebut akan tetapi tidak pernah direalisasikan ;
23. Bahwa perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 yang telah dengan sengaja menjual bidang tanah kepada Penggugat sedangkan Para Tergugat itu tahu bahwa sertifikat atas tanah tersebut tidak akan mungkin terbit, karena walaupun Tergugat 2 ketika melakukan transaksi atas obyek sengketa di Notaris Muhamad Ali, SH, M.Kn di Mataram telah memperlihatkan copy permohonan formulir isian 402, 403 permohonan hal yang ditujukan kepada Bapak Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, UP. Kepala Kantor Pertanahan

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

Kabupaten Lombok Tengah, tertanggal 2L-O2-2006 ditandatangani Tergugat 2 selaku pemohon beserta surat-surat pendukung lainnya, namun Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak pernah memasukkan Permohonan tersebut ke kantor BPN untuk diproses guna mendapatkan sertifikat hak atas tanah tindakan Para Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

24. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat! menyebabkan Penggugat menderita kerugian actual (actual loss) berupa uang pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 1.241.085.495,- (saa Milyard dua rafits empat puluh satu iuta delapan puluh lima ribu empat rotus sembilan puluh lima rupiah), ditambah dengan uang yang telah diinvestasikan untuk membangun hotel dan seluruh sarana pendukungnya sejumlah tidak kurang dari Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ;
25. Bahwa disamping kerugian actual (actual loss), Penggugat juga menderita kerugian moriil (moral damages) yang besar, yang walaupun kerugian moril tersebut tidak dapat dinilai dengan materi atau uan& namun karena kehendak undang-undang yang mengharuskan ditentukannya dalam jumlah yang pasti dan teftentu, maka dapat disebutkan kerugian moril dari Penggugat tidak kurang dari Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ;
26. Bahwa dengan demikian total kerugian yang telah diderita Penggugat karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp. 1.241.085.495,- (satu Milyard duaratus empat puluh satu juta delapan puluh lima ribu empat ratus Sembilan puluh lima rupiaft) ditambah Rp. 3.000.000.000,- {tiga milyar rupiah) ditambah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sehingga berjumlah : Rp. 8.241.085.459,- {delapan milyar dua raas empat puluh satu juta delapan puluh lima ribu empat ratus lima puluh sembilan rupiah) ;
27. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum dilakukan dengan sengaja oleh Para Tergugat secara bersama-sama, yang jelas merupakan kesalahan mereka, maka sudah sepatutnya terhadap Para Tergugat dibebankan secara tanggung renteng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah yang tersebut pada angka 26 (dua puluh enam) diatas ;

28. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya ganti kerugian atas gugatan Penggugat ini, maka sangat penting untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir bestag) atas harta benda dari Para Tergugat yang ada sekarang yaitu harta Tergugat 1 berupa sebidang tanah hak milik sertifikat No.1646 yang berlokasi di jalan Sultan Salahudin, Batu Dawa, Kelurahan Tanjung Karang Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, seluas 1.300M2 (seribu tiga ratus meter persegi) atas nama Ida Bagus Made Rai dan tanah milik Tergugat 2 yang terletak di Sebelah Timur Hotel Lombok Baru, dengan luas 40 are (empat puluh are), yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Propinsi Nusa Tenggara Barat dan harta-harta lain yang akan disampaikan dalam surat tersendiri, untuk dapat dilelang di depan umum oleh Panitera Pengadilan Negeri Praya dan selanjutnya uang hasil lelang diserahkan kepada Penggugat tanpa syarat sebagai ganti kerugian ;
28. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Praya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

Mengadili :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seruruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 yang telah dengan sengaja menjual bidang tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat sedangkan Para Tergugat itu tahu bahwa sertifikat atas tanah obyek Sengketa tersebut tidak akan mungkin terbit sertifikat hak atas tanah yang dijualnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat harus bertanggung jawab baik secara bersama-sama (tanggung renteng) maupun sendiri-sendiri atas

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

perbuatan melawan hukum yang telah menyebabkan kerugian pada penggugat
tersbut ;

4. Menetapkan kerugian yang diderita oleh Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah kerugian actual ditambah dengan kerugian moriil dengan total kerugian berjumlah berjumlah : Rp. 8.241.085.459,- (delapan milyar dua ratus empat puluh satu juta delapan puluh lima ribu empat ratus lima puluh sembilan rupiah) ;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tanggung renteng berupa kerugian actual ditambah dengan kerugian moriil dengan total kerugian berjumlah : Rp. 8.241.085.459,- (delapan milyar dua ratus empat puluh satu juta delapan puluh lima ribu empat ratus lima puluh sembilan rupiah) ;
6. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan (conserveitoir beslagh) yang diletakkan di dalam perkara ini ;
7. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Praya untuk melakukan lelang atas tanah-tanah dan harta benda milik Para Tergugat yang diletakkan sita jaminan dan uang hasil lelang tersebut diserahkan kepada Penggugat tanpa syarat sebagai ganti kerugian ;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa atau dwangsom sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sehari setiap Para Tergugat lalai didalam melaksanakan isi putusan ini hingga putusan ini dilaksanakan ;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau bilamana Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adil (ex aequo et bono) ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk itu, hadir dan menghadap pihak-pihak yang berperkara dalam perkara ini sebagai berikut :

- Untuk pihak Penggugat hadir Kuasanya BAMBANG HARDIYANTO, SH., MH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Juni 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dengan Nomor Register : 102/SK-PDT/2013 /PN.PRA, tanggal 04 Juni 2013 ;
- Untuk pihak Tergugat I hadir dan menghadap Kuasanya MADE SUDIASA, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dengan Nomor Register : 139/SK-PDT/2013/PN.PRA, tanggal 29 Agustus 2013 ;
- Untuk pihak tergugat II, III dan IV hadir dan menghadap Kuasanya LALU RUSMAT, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Nopember 2012, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dengan Nomor Register : 144/SK-PDT/2013 /PN.PRA, tanggal 1 Juli 2013 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan para pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 154 RBg sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yakni melalui Lembaga Mediasi. Oleh karena pihak-pihak dalam perkara ini tidak dapat menunjuk sendiri seorang mediator dan pada Pengadilan Negeri Larantuka tidak terdapat seorang Mediator yang bersertipikat, maka Majelis Hakim melalui penetapan Nomor : 31/PEN-M/2013/PN.PRA tertanggal 11 Juni 2013 telah menunjuk Saudara **SRI HARYANTO, SH.** sebagai Hakim Mediator, akan tetapi meski telah memenuhi batas waktu yang telah diberikan oleh Majelis Hakim kepada para pihak yang berperkara untuk melaksanakan Mediasi yaitu selama 40 hari kerja sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 13 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2008, berdasarkan laporan dari Hakim Mediator



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 03 September 2013 dalam perkara ini upaya damai tidak berhasil dan kedua belah pihak menghendaki agar sidang dalam perkara ini dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian melalui Mediasi tidak berhasil kemudian pemeriksaan perkara dimulai dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa penggugat menyampaikan tidak ada perubahan gugatan sebagaimana surat gugatannya tertanggal 10 Juni 2013 yang terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan eksepsi/jawaban secara tertulis tertanggal 23 September 2013 yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

I DALAM EKSEPSI

- 1 Bahwa setelah mencermati keseluruhan gugatan Penggugat, Tergugat 1 menilai bahwa gugatan Penggugat obscur libel/ kabur dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - a) Bahwa posita gugatan penggugat antala dalil yang satu dengan dalil yang lainnya saling kontradiktif, karena pada satu sisi penggugat mendalilkan telah melakukan hubungan hukum jual beli dengan Para Tergugat, Pada sisi lain posita gugatan penggugat pada penggugat juga rnendalilkan bahwa Penggugat melakukan hubungan hukum berupa perikatan jual beli atas obyek sengketa dengan Tergugat 2 dan 3, dengan demikian tidak jelas hubungan hukum apakah yang terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat ? Apakah hubungan hukum Perikatan jual beli ataukah hubungan hukum jual beli ?
 - b) Demikian pula posita gugatan penggugat tidak mendukung petitum gugatan atau petitum gugatan penggugat kontradiktif dengan posita gugatan karena dalam posita gugatan penggugat, Para Tergugat digambarkan melakukan perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum. Sedangkan dalam petitum gugatannya, Penggugat menuntut

Para Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi ;

- 2 Bahwa yang menjadi dasar utama. Penggugat mengajukan gugatan Terhadap Para Tergugat adalah karena Penggugat mengakui telah melakukan hubungan hukum perikatan jual beli dan atau hubungan hukum jual beli (tidak jelas mana yang benar ?) atas obyek sengketa, padahal hubungan hukum pengikatan jual beli atau jual beli antara penggugat dengan Para Tergugat atas obyek sengketa adalah hubungan hukum yang dilarang oleh Undang-undang karena Penggugat adalah bukan warga Negara Indonesia melainkan warga Negara Asing (Warga Negara Australia) yang tidak diperbolehkan untuk memiliki tanah (vide pasal 9 UII No 5 Tahun 1960 Undang-undang POKOK AGRARIA dan oleh karena itu juga setiap hubungan hukum baik berupa jual beli, pewarisan dan hibah serta wasiat dan lainnya yang dapat menimbulkan akibat hukum peralihan hak atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing adalah batal demi hukum (Vide pasal 9 ayat 1, pasal 21 ayat 1 dan pasal 26 ayat 2 UU No. 5 tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria) jo pasal 1320 darr 1337 KUHPerdara). Dengan demikian, dasar penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat adalah tidak berdasar hukum sehingga harus di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima ;

II DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil eksepsi Tergugat 1 diatas adalah satu kesatuan dengan dalil-dalil jawaban Tergugat 1 ;
2. Bahwa Tergugat 1 menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam eksepsi dan jawaban ini ;
- 3 Bahwa Tergugat 1 menolak dalil atau posita gugatan penggugat karena penggugat tidak pernah melakukan hubungan hukum jual beli atas tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa, Tergugat t hanya sebagai perantara. Bahkan posita gugatan penguat tidak tegas dan tidak tertentu karena disatu sisi mendalilkan penggugat melakukan hubungan hukum jual beli di sisi lain penggugat juga medalilkan bahwa penggugat melakukan perikatan jual beli atas tanah sengketa. Bahwa penggugat seharusnya memahami konsep hukum perikatan jual dengan konsep hukum jual beli. Bahwa konsep hukum jual beli mengandung arti telah terjadi jual beli, sedangkan konsep. hukum perikatan jual beli mengandung arti belum terjadi jual beli, yang terjadi adalah kesepakatan untuk melakukan hukum jual beli dengan syarat-syarat tertentu sebagaimana yang diperjanjikan oleh para pihak. Dalam perkara a-quo yang terjadi adalah baru sebatas perikatan jual beli, yang tindak lanjut pelaksanaannya untuk sampai kepada kualitas telah terjadi perjanjian jual beli masih tergantung kepada pemenuhan sejumlah syarat-syarat baik syarat-syarat yang diperjanjikan maupun syarat-syarat kebolehan dilakukannya penindak-lanjutan perikatan juai beli atas obyek sengketa yang digariskan oleh hukum yakni persyarat kebolehan atau tidak terlarangnya pelaksanaan suatu perbuatan hukum jual beli dalam perkara a-quo oleh norma Peraturan perundang undang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum (vide pasal 1320 dan pasal 1337 KUHPERDATA) ;

Bahwa untuk pelaksanaan penindaklanjutan perikatan jual beli atas obyek sengketa daiam perkara a-quo adalah TERLARANG OLEH UNDANG-UNDANG dikarenakan tujuan perikatan jual beli ini bermaksud atau mengakibatkan terjadinya peralihan kepemilikan dan penguasaan tanah milik warga Negara Indonesia in casu Tergugat 2 dan 3 kepada Penggugat yang menlpakan warga Negara asing (Warga Negara Australia). (Vide PASAL 1320 dan PASAL 1337 KUHPERDATA Jo PASAL 9, PASAL 21 Ayat 1 dan PASAL 26 ayat 2 UU No 5 -TAHUN 1960 (UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA)). Oleh karena itu Perikatan jual beli tersebut adalah BATAL DEMI HUKUM dan secara mutatis mutandis TERLARANG

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

untuk diteruskan. Dengan demikian gugatan penggugat tak beralasan hukum dan oleh karena itu mohon YANG MULIA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI PRAYA yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

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

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari Tergugat 1 untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan dan menetapkan hukum tidak menerima gugatan Penggugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan hukum menolak gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak menerima gugatan penggugat seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo atau jika yang mulia majelis hakim berpendapat lain, maka Tergugat 1 mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II, III dan IV telah mengajukan eksepsi/jawaban secara tertulis tertanggal 30 September 2013 yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- 1 Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (Abscur Libel) hal mana dapat dilihat sebagai berikut :
 - a. Bahwa antara posita (Fundamentum petendi) dengan petitum tidak bersesuaian, hal ini dapat dilihat pada posita No. 6 dinyatakan yang menjadi obyek sengketa adalah tanah seluas 2000 M² (sekarang Hotel Kute Paradise), batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Nalip



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Jalan Raya Kute.
- Sebelah Timur : Tanah haji Marzuki.
- Sebelah barat : Tanah Haji Lalu Jumanse, akan tetapi dalam petitum justru Mohon ganti rugi.

b. Bahwa dalam posita diuraikan bahwa Penggugat diwakili Tergugat 1 mengadakan perikatan jual beli dihadapan NOTARIS MOHAMAD ALI, SH. M Kn. Dengan Tergugat 2 dan Tergugat 3 akan tetapi dengan petitum No.2 tidak disebutkan Perjanjian / perikatan akan tetapi dengan sengaja menjual, pada hal jual beli dengan perikatan jual beli adalah perbuatan hukum yang jauh berbeda.

2.a. Bahwa Gugatan Penggugat " Error in PERSONA' sebab Tergugat 2 dan Tergugat 3 sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, Tergugat 2 dan Tergugat 3 hanya melakukan perikatan jual beli dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 dan tergugat 3, tidak mungkin melakukan perikatan jual beli dengan Penggugat, sebab Penggugat adalah Warga Negara Asing (WNA) yang tidak boleh memiliki tanah (Hak Milik) di Indonesia.

b. Bahwa Tergugat 4 sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat maupun Tergugat -Tergugat yang lain.

II. POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat 2, 3 dan Tergugat 4 menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara Tegas oleh Tergugat 2, 3 dan Tergugat 4.
2. Bahwa apa yang disampaikan dalam eksepsi tersebut diatas menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa tidak benar Tergugat 2 dan Tergugat 3 melakukan hubungan hukum perikatan jual beli dengan Penggugat sebab Tergugat 2 dan Tergugat 3 melakukan perikatan jual beli dengan Tergugat 1 terhadap tanah seluas 2000 M2 (20 are), dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Nalip

Sebelah Selatan : Jalan Raya Kute.

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

Sebelah Timur : Tanah haji Marzuki.

Sebelah barat : Tanah Haji Lalu Jumanse, Dengan harga Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) per are dengan Tergugat 1, sehingga tidak mungkin Tergugat 2, dan Tergugat 3 mengadakan perikatan jual beli dengan Penggugat sebab Penggugat adalah Warga Negara Asing (WNA).

4. Bahwa Tergugat 2 dan Tergugat 3 sama sekali tidak mengetahui hubungan hukum antara Tergugat 1 dengan Penggugat, dan sepengetahuan Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah Tergugat 1 lah yang berhak atas tanah tersebut.
5. Bahwa kelengkapan surat-surat tanah tersebut telah diambil oleh Tergugat 1 sehingga untuk proses sertifikat Tergugat 2 dan Tergugat 3 tidak mengetahui bila sertifikat tidak diproses.
6. Bahwa tanah-tanah yang berbatasan dengan tanah yang diikat dengan perikatan jual beli dengan Tergugat I telah bersertifikat dengan demikian jelas tanah tersebut juga bisa disertifikat.
7. Bahwa Pembangunan Hotel yang dimaksud adalah tindakan gegabah, sebab pembangunan diatas lahan yang belum bersertifikat adalah resiko yang ditanggung sendiri, terlebih lagi hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat 1 tidak jelas.
8. Bahwa apabila Tergugat 1 tidak bisa / memproses sertifikat tanah tersebut, maka Tergugat 2 dan Tergugat 3 bersedia mengembalikan harga tanah ditambah bunga.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat 2, 3 dan Tergugat 4 Mohon kehadapan Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan, sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat 2, 3 dan Tergugat 4.
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Eksepsi dan Pokok Perkara

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum kepada Penggugat untuk membayar ongkos perkara.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III dan IV tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis tertanggal 22 Oktober 2013 dan selanjutnya Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III dan IV telah mengajukan Dupliknya secara tertulis tertanggal 18 Nopember 2013 sebagaimana termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan buki surat sebanyak 33 (tiga puluh tiga) buah yaitu :

- 1 Foto Copy Akta Perikatan Jual Beli N0. 20 tanggal 19 Februari 2010, selanjutnya telah diberi tanda (P- 1);
- 2 Foto Copy Akta Kuasa Menjual, Nomor : 21, selanjutnya telah diberi tanda (P- 2) ;
- 3 Foto Copy Transfer dari Commonweat Bak, receipt number : N100209000001092, tanaggal 09/02/2010 dari nomor rekening 06442410332794, selanjutnya telah diberi tanda (P- 3);
- 4 Foto Copy Transfer dari Commonweath Bank, receipt number :N100215000000910,tanggal 15/02/2010 dari nomor rekening 06441410332794, selanjutnya telah diberi tanda (P - 4);
- 5 Foto Copy Transfer dari Commonwealth Bank, receipt number :N100215000000910,tanggal 23/02/2010 dari nomor rekening 06441410332794, selanjutnya telah diberi tanda (P - 5) ;
- 6 Foto Copy Transfer dari Commonwealth Bank, receipt number :N100215000000910,tanggal 26/02/2010 dari nomor rekening 06441410332794, selanjutnya telah diberi tanda (P - 6);
- 7 Foto Copy Transfer melalui debet rekening Bank BNI, tanggal 06 Mei 2010 dari nomor rekening 0190577782, atas naa Jason Scott Pickering (Penggugat)

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

sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) selanjutnya telah diberi tanda (P-7);

8 Foto Copy Transfer melalui debet rekening Bank BNI, tanggal 03 Juni 2010 dari nomor rekening 0190577782, atas nama Jason Scott Pickering (Penggugat) sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-8);

9 Foto Copy Transfer melalui debet rekening Bank BNI, tanggal 03 Juni 2010 dari nomor rekening 0190577782, atas naa Jason Scott Pickering (Penggugat) sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-9);

10 Foto Copy Transfer melalui debet rekening Bank BNI, tanggal 03 Juni 2010 dari nomor rekening 0190577782, atas naa Jason Scott Pickering (Penggugat) sebesar Rp. 23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-10);

11 Foto Copy Kwitansi pembayaran tahap pertama dari Tergugat I diterima uang Tanggal 2, tanggal 19-02-2010, sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda (P-11);

12 Foto Copy Kwitansi pembayaran tahap pertama dari Tergugat I diterimaoleh Tergugat 2 Tanggal 2, tanggal 01Maret 2010, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda (P-12);

13 Foto Copy Kwitansi pembayaran tahap pertama dari Tergugat I diterima uang Tanggal 2, tanggal 03 Maret-2010, sebesar Rp. 96.000.000,- (sembilan puluh enam juta rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-13);

14 Foto Copy Kwitansi pembayaran tahap pertama dari Tergugat I diterima uang Tanggal 2, tanggal 04 Maret-2010, sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-14);

15 Foto Copy Kwitansi pembayaraan dari Tergugat I diterima oleh Saprudin untuk pembayaraan KWH PLN dari 2 tiang listrik di lokasi bangunan Kuta Loteng,

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Maret 2010 sebesar Rp. 12.500.000,- (dua abelas juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-15);

16 Foto Copy Kwitansi pembayaran dari Tergugat I diterima oleh Tergugat 2 untuk pembayaran KWH PLN dari 2 tiang listrik di lokasi bangunan Kuta Loteng, tanggal 03 April 2010 sebesar Rp.7.900.000 ,- (tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-16);

17 Foto Copy Kwitansi pembayaran dari Tergugat I diterima oleh Tergugat 2 untuk pembayaran KWH PLN dari 2 tiang listrik di lokasi bangunan Kuta Loteng, tanggal 19 April 2010 sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-17) terlampir ;

18 Foto Copy Kwitansi pembayaran dari Tergugat I diterima, tanggal 20 April 2010 sebesar Rp.1000.000,- (satu juta rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-18);

19 Foto Copy Kwitansi pembayaran dari Tergugat I diterima oleh Tergugat 2, tanggal 14 Mei 2010 sebesar Rp.250.000.000,-, (dua ratus lima puluh juta rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-19) ;

20 Foto Copy Kwitansi pembayaran dari Tergugat I diterima oleh Tergugat 2 , tanggal 03 Juni 2010 sebesar Rp.20.000.000,-, (dua puluh juta rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-20) ;

21 Foto Copy Kwitansi pembayaran dari Tergugat I diterima oleh Tergugat 2 , tanggal 08 Juni 2010 sebesar Rp.30.000.000,-, (tiga puluh juta rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-21) ;

22 Foto Copy Kwitansi pembayaran dari Tergugat I diterima oleh Tergugat 2 , tanggal 16 Juni 2010 sebesar Rp.50.000.000,-, (lima puluh juta rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-22) ;

23 Foto Copy Kwitansi pembayaran dari Tergugat I diterima oleh Tergugat 2 , tanggal 23 Juli 2010 sebesar Rp.15.000.000,-, (lima belas juta rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-23) ;

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

- 24 Foto Copy Kwitansi pembayaran dari Tergugat I diterima oleh Tergugat 2, tanggal 6 Oktober 2010 sebesar Rp.1000.000,-, (satu juta rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-24) ;
- 25 Foto Copy Kwitansi pembayaran dari Tergugat I diterima oleh Tergugat 2 , tanggal 06 Nopember 2010 sebesar Rp.1000.000,-, (satu juta rupiah), selanjutnya telah diberi tanda (P-25) ;
- 26 Foto Copy dari Foto Copy Formulir isian 402, berupa permohonan hak yang diajukan kepada Bapak Menteri Negara Agraria/Kepala Badaan Pertanian Nasional, Up. Kepala Kantor Pertanahan Kabaupaten Lombok Tengah, tertanggal 21-02-2006 ditanda tangani Tergugat 2 selaku Pemohon, selanjutnya telah diberi tanda (P-26) ;
- 27 Foto Copy dari Foto Copy Formulir isian 403, berupa Surat Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai pemohon, tertanggal 21-02-2006 ditanda tangani oleh Tergugat 2, selanjutnya telah diberi tanda (P-27) ;
- 28 Foto Copy dari Foto Copy Formulir isian 403, berupa Surat Pernyataan tanah-tanah yang dipunyai pemohon, tertanggal 21-02-2006 ditanda tangani oleh Tergugat 2, selanjutnya telah diberi tanda (P-28) ;
- 29 Foto Copy dari Foto Copy Surat Keterangan dari Kepala Desa Kuta yang menerangkan Tergugat 2 meneguasai/memiliki dan memamfaatkan sebidang tanah yang saat ini menyadi obyek sengketa, selanjutnya telah diberi tanda (P-29) ;
- 30 Foto Copy dari Foto Copy risalah penelitian data yuridis tanah yang dikuasai Tergugat 2 yang telah dilegalisir dan diberi meterai lengkap, selanjutnya telah diberi tanda (P-30) ;
- 31 Foto Copy dari Foto Copy risalah penelitian data yuridis tanah yang dikuasai Tergugat 2 yang telah dilegalisir dan diberi meterai lengkap, selanjutnya telah diberi tanda (P- 31) ;

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

32 Foto Copy dari Foto Copy Surat Pernyataan dari KIIYAI MENAH yang menerangkan tanah obyek sengketa dijual oleh kepada Tergugat 2, selanjutnya telah diberi tanda (P-32);

33 Foto Copy KTP (Kartu Tanda Penduduk) atas nama Tergugat 2, selanjutnya telah diberi tanda (P – 33) ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut di atas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang di depan persidangan telah di dengar keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. KIAGUS ZULKIPLI : Laki-laki, Lahir di Bangsal Ampenan, umur 58 tahun, Suku Banjar, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan PNS, Alamat Kampung Bangsal Ampenan, Kecamatan Ampenan, Kadya Mataram, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu antara Pengggugat dengan Tergugat 2 Umar pernah melakukan trans saksi jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini ;
- Bahwa tanah yang di transaksikan itu terletak di Kawasan Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, sedangkan luasnya 20 are ;
- Bahwa saksi tahu tempatnya karena saksi pernah diajak keatasnya dan terakhir kali saksi kesana sudah lama sekitar beberapa tahun yang lalu ;
- Bahwa yang melakukan transaksi adalah antara Sdr UMAR sebagai Penjual dan JASON sebagai Pembeli dan transaksinya terjadi di Notaris Moh, Ali di Cakra Negara ;
- Bahwa sekarang diatas tanah obyek yang seluas 20 are dimaksud sudah ada bangunan Hotel atau Penginapan ;

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 Transaksi dimaksud terjadi di depan Notaris Moh Ali di Cakra, sedang bulan dan tanggalnya saksi sudah lupa ;
- Bahwa saksi tahu tentang adanya transaksi tersebut, oleh karena awalnya pada waktu itu saksi ikut ke Bank untuk mengambil uang untuk pembayarannya dan waktu itu saksi bersama JASON, UMAR, HERMAN GUSTU dan saksi akan tetapi jumlah uang tersebut saksi tidak tahu serta hari tanggalnya pengambilan uang tersebut saksi lupa ;
- Bahwa waktu itu ada dibuatkan Akta akan tetapi saksi tidak pernah membacanya.
- Bahwa saksi Tidak tahu status Gustu dalam jual beli tersebut ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Jason, saksi hanya kenal rupa dan namanya saja dan orangnya adalah warganegara Australia ;
- Bahwa pada waktu itu saksi tidak pernah diperlihatkan surat apa-apa karena saksi waktu itu sekedar ikut saja karena saksi diajak oleh Sdr. Herman waktu itu ;
- Bahwa menurut ceritanya bahwa obyek tersebut sudah dikuasai oleh Penggugat JASON ;
- Bahwa yang membangun penginapan tersebut Sdr. JASON dan HERMAN ;
- Bahwa pada waktu itu saksi tidak ikut sebagai saksi dan saksi memang tidak melihat secara langsung kejadiannya oleh karena saksi berada diluar ruangan Notaris ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga jual tanah tersebut ;
- Bahwa menurut katanya teman saksi yang sebagai Penjualnya yaitu UMAR dan Pembelinya JASON ;
- Bahwa saksi tidak di undang oleh karena saksi juga termasuk Grup Calo tanah tersebut ;
- Bahwa saksi datang hanya dua kali saja kelokasi tanah sengketa ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sudah bersertifikat atau belum ;
- Bahwa saksi tidak tahu harganya tanah dibeli oleh Jason ;
- Bahwa saksi tidak tahu asal usul tanah yang 20 are tersebut ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III, IV menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

2. HERMAN SYAH : Laki-laki, lahir di Kebun Lauk Sesela, pada tanggal 31 Desember 1976, Umur 38, tahun, agama Islam Suku Sasak, Kewarganegaraan Indonseia, Pekerjaan Kontraktor, Alamat Sesela, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang saksi tahu adalah kaitan dengan masalah JASON pernah membeli tanah kepada Sdr UMAR (Tergugat 2) ;
- Bahwa JASON tersebut adalah Warganegara Australia, dan saksi awalnya dikenalkan oleh Sdr. IDA BAGUS PUTU PRAMATA (Tergugat-1) atau GUSTU pada waktu itu Gustu bersama dengan JASON sedang mencari lahan untuk membangun penginapan di kawasan Kuta Lombok Tengah dan pada waktu itu juga bertemu dengan Sdr UMAR dan terjadilah tawar menawar mengenai tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang yaitu seluas 20 are ;
- Bahwa setelah itu lalu saksi bersama GUSTU berusaha mencari lahan di kawasan Kuta untuk sebagai tempat membangun penginapan dan pada akhirnya kami pun mendapatkan lahan seluas 20 are yang tidak lain menurut Sdr Umar miliknya Umar sendiri, sehingga negosiasi hargapun berjalan baik pada waktu itu dan kemudian harga per satu are Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah) ;
- Bahwa pada waktu disepakati sistem pembayarannya adalah pertama kali pemilik yaitu Sdr Umar diberi panjar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) dan uang tersebut diserahkan melalui Sdr GUSTU ;
- Bahwa sepengetahuan saksi setiap JASON akan membayar tanah yang 20 are itu selalu transferkan uangnya ke Rekening GUSTU dan barulah GUSTU yang menyampaikan kepada Sdr Umar demikianlah seterusnya ;
- Bahwa saksi tahu oleh karena setiap GUSTU sudah menerima transfer uang dari JASON, GUSTU selalu telpon saksi sehingga saksi tahu ;

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 sepengetahuan saksi belum lunas sebab perjanjiannya kalau tanah tersebut sudah keluar Sertifikatnya barulah akan dibayar lunas ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah dana yang dikeluarkan Jason sampai saat ini ;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat dan membaca Akta Notaris yang dimiliki Jason ;
- Bahwa yang pertama kali kenal Jason adalah Sdr. GUSTU (Tergugat-I) ;
- Bahwa keterkaitan saksi adalah oleh karena saksi sebagai Kontraktor dan saksi yang mengerjakan bangunan penginapan yang ada diatas tanah yang 20 are tersebut ;
- Bahwa saksi pernah sekedar lihat dari jauh belum pernah saksi baca Akta Jual Beli antara Jason dengan Umar ;
- Bahwa yang tanda tangan Akta di Notaris adalah antara Umar dengan Gustu ;
- Bahwa yang dibuat adalah Akta Perikatan Jual Beli ;
- Bahwa yang mengurus dan membiayai sertifikat adalah Umar ;
- Bahwa saksi tahu oleh karena pada waktu itu saksi mendengar secara langsung pembicaraan Umar dengan Gustu pada waktu itu ;
- Bahwa pada waktu itu mengenai Mobil TOYOTA RUST yang diambil oleh Umar dihitung dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa BPKB mobil Toyota Rust masih dipegang oleh JASON.
- Bahwa saksi tidak tahu, karena menurut ceritanya bahwa disekitar tanah tidak bisa terbit sertipikatnya ;
- Bahwa tanah tersebut belum terbit sertifikatnya ;
- Bahwa sertifikat belum terbit, karena surat-surat alas haknya masih dipegang oleh Gustu sampai dengan sekarang sehingga tidak bisa di urus ;
- Bahwa obyek sengketa tersebut sekarang dikuasai oleh PT. Kuta Parades ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III, IV menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Akta Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, selanjutnya telah diberi tanda T.1- 1 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut di atas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan ;

1. SAHARUDIN : Laki-laki, Lahir di Karang Tatah, Umur 65 tahun, agama Islam, Suku Sasak, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan tukang kayu, alamat tempat tinggal, Karang Tatah, Kodya Mataram, menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa yang saksi tahu pada suatu ketika Gustu (Tergugat-I) oleh karena dia berteman dengan anak saksi dia pernah datang kerumah saksi di Karang Tatah dan pada waktu itu saksi sempat mendengar pembicaraan anak saksi dengan Gustu tersebut, bahwa Gustu pernah membeli tanah di Kuta ;
 - Bahwa pada waktu itu dia akan membeli tanah seluas 20 are ;
 - Bahwa saksi tidak tahu saat terjadi transaksinya ;
 - Bahwa menurut pembicaraannya pada waktu itu Gustu cerita bahwa ia membeli tanah kepada masyarakat Kuta yang bernama Umar ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III, IV menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. SYAHRUL ANWAR : Laki-laki, lahir di Mataram, tanggal 27 Desember 1982, agama Islam, Suku sasak, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Alamat Ampenan Jln Saleh Sungkar No. 16, Kodya Mataram, menerangkan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi tahu bahwa baru-baru ini saksi diceritakan oleh Gustu bahwa ada masalah dengan tanah yang ia beli di Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah ;
- Bahwa baru ini diceritakan oleh Gustu (Tergugat-I) sedangkan lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa secara persis saksi tidak tahu sebab saksi tidak pernah kesana ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai luas dan batas-batas tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tahu karena pada suatu ketika Gustu tersebut pernah mampir kerumah saksi akan tetapi hari, tanggal dan bulannya, serta tahunnya saksi sudah lupa, pada waktu itu Gustu cerita bahwa ia akan membeli tanah di Desa Kuta dari Sdr Umar dan dia cerita kepada saksi dan waktu itu saksi diam saja, karena Gustu tersebut sama-sama menjadi gait dengan saksi ;
- Bahwa saksi tidak pernah datang ketanah sengketa ;
- Bahwa saksi dapat cerita dari Gustu ;
- Bahwa Gustu menjadi Gait di Bali ;
- Bahwa waktu itu Gustu datang hanya cerita tentang itu saja dan tidak mengajak saksi ikut sebagai saksi ;
- Bahwa saksi tidak pernah bertanya mengenai harganya ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III, IV menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II, III, IV melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

- 1 Foto Copy Perikatan Jual Beli, Nomor : 29 Tahun 2010, selanjutnya telah diberi tanda (T.2.3 – 1) ;
- 2 Foto Copy Akta Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, selanjutnya telah diberi tanda (T.2.3-2) ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut di atas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II, III, IV mengajukan 1 (satu) orang saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan ;

1. UCI SANUSI : Laki-laki, lahir di Lentek, Umur 47 Tahun, agama Islam, Suku Sasak, Kewarganegaraan Indonesia, Pendidikan terakhir SLTA, Pekerjaan Pemandu Wisata, Alamat tempat tinggal, Dusun Rangkep, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang saksi tahu bahwa Sdr Umar pernah menjual tanahnya kepada Sdr Gustu (Tergugat-I) ;
- Bahwa letak tanah yang pernah diperjual belikan tersebut adalah di Dusun Rangkep, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, sedangkan tahun terjadi jual beli tersebut saksi lupa ;
- Bahwa saksi tahu karena Umar pernah cerita kepada saksi dan juga saksi tahu pada Umar menerima panjar harganya sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari Sdr Gustu pada waktu itu ;
- Bahwa disekitar obyek tersebut saksi punya tanah yang jaraknya sekitar 200 meter ;
- Bahwa ada yang sudah bersertifikat seperti yang disebelah Baratnya juga ada yang sudah sertifikat seperti atas nama Umar Belbet dan Aris Susanto ;
- Bahwa tanah tersebut belum terbit sertifikatnya, oleh karena surat-suratnya masih dipegang oleh Gustu ;
- Bahwa saksi tahu karena surat-suratnya itu pernah saksi lihat dan membacanya ;
- Bahwa tanah tersebut luasnya 20 are, sedangkan batas-batasnya sebagai berikut ;

Utara : Umar Belbet

Selatan : Jalan raya

Timur : H. Marzuki

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

Barat : Umar Belbet

- Bahwa saksi tahu yang membeli tanah adalah Gustu akan tetapi yang kuasai tanah obyek sengketa tersebut sekarang adalah JASON ; -
- Bahwa disebelah utara tanah obyek adalah dasarnya satu kesatuan dari tanah obyek sengketa akan tetapi sekarang surat-suratnya beda ;
- Bahwa saksi sendiri pernah mendengar secara langsung bahwa Umar mau mengurus surat-suratnya akan tetapi tidak punya uang biaya pengurusannya dan lain pihak Gustu tetap menyatakan mau ngurus sendiri surat-suratnya ;
- Bahwa obyek sengketa tersebut sudah ada Sporadiknya dan tercantum atas nama Sdr Umar dan saya pernah melihat dan membacanya ;
- Bahwa pada SPPT nya masih tetap atas nama Umar.
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada tanah lain yang dimiliki Gustu ;
- Bahwa sebelumnya saksi pernah melihat Umar mengerjakan tanah tersebut karena dia yang punya tanah ;
- Bahwa menurut cerita bahwa Umar sudah menerima uang pembayaran didepan Notaris sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut diatas Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I serta Kuasa Tergugat II, III dan IV akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak mengajukan kesimpulannya di depan persidangan masing-masing tertanggal 13 Maret 2014 ;

Menimbang, bahwa di depan persidangan kedua belah pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi dalam perkara ini dan memohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di depan persidangan sebagaimana termuat secara lengkap dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya dalam jawaban / eksepsinya atas gugatan penggugat tentang formal gugatan pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1 Gugatan penggugat obscur libel dengan alasan – alasan sebagai berikut ;

a) Bahwa posita gugatan penggugat antala dalil yang satu dengan dalil yang lainnya saling kontradiktif, karena pada satu sisi penggugat mendalilkan telah melakukan hubungan hukum jual beli dengan Para Tergugat, Pada sisi lain posita gugatan penggugat pada penggugat juga rnendalilkan bahwa Penggugat melakukan hubungan hukum berupa perikatan jual beli atas obyek sengketa dengan Tergugat 2 dan 3, dengan demikian tidak jelas hubungan hukum apakah yang terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat ? Apakah hubungan hukum Perikatan jual beli ataukah hubungan hukum jual beli ?

b) Demikian pula posita gugatan penggugat tidak mendukung petitum gugatan atau petitum gugatan penggugat kontradiktif dengan posita gugatan karena dalam posita gugatan penggugat, Para Tergugat digambarkan melakukan perbuatan melawan hukum. Sedangkan dalam petitum gugatannya, Penggugat menuntut Para Tergugat dinyatakan meiakukan wanprestasi ;

Bahwa yang menjadi dasar utama. Penggugat rnengajukan gugatan Terhadap Para Tergugat adalah karena Penggugat mengakui telah melakukan hubungan hukum perikatan jual beli dan atau hubungan hukum jual beli (tidak jelas mana yang benar ?) atas obyek sengketa, paclahal hubungan hukurn pengikatanjual beli ataujual beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara penggugat dengan Para Tergugat atas obyek sengketa adalah hubungan hukum yang dilarang oleh Undang-undang karena Penggugat adalah bukan warga Negara Indonesia melainkan warga Negara Asing (Warga Negara Australia) yang tidak diperbolehkan untuk memiliki tanah (vide pasal 9 UJ No 5 Tahun 1960 Undang-undang POKOK AGRARIA dan oleh karena itu juga setiap hubungan hukum baik berupa jual beli, pewarisan dan hibah serta wasiat dan lainnya yang dapat menimbulkan akibat hukum peralihan hak atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing adalah batal demi hukum (Vide pasal 9 ayat 1, pasal 21 ayat 1 dan pasal 26 ayat 2 UU No. 5 tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria) jo pasal 1320 dan 1337 KUHPdata) ;

Menimbang, bahwa Tergugat II, III dan IV melalui Kuasa Hukumnya dalam jawaban / eksepsinya atas gugatan penggugat tentang formal gugatan pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur (Abscur Libel) hal mana dapat dilihat sebagai berikut :
 - a. Bahwa antara posita (Fundamentum petendi) dengan petitum tidak bersesuaian, hal ini dapat dilihat pada posita No. 6 dinyatakan yang menjadi obyek sengketa adalah tanah seluas 2000 M² (sekarang Hotel Kute Paradise), batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara: Tanah Nalip
 - Sebelah Selatan: Jalan Raya Kute.
 - Sebelah Timur: Tanah haji Marzuki.
 - Sebelah barat: Tanah Haji Lalu Jumanse, akan tetapi dalam petitum justru Mohon ganti rugi.
 - b. Bahwa dalam posita diuraikan bahwa Penggugat diwakili Tergugat 1 mengadakan perikatan jual beli dihadapan NOTARIS MOHAMAD ALI, SH. M Kn. Dengan Tergugat 2 dan Tergugat 3 akan tetapi dengan petitum No.2 tidak disebutkan

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

Perjanjian / perikatan akan tetapi dengan sengaja menjual, pada hal jual beli dengan perikatan jual beli adalah perbuatan hukum yang jauh berbeda.

2. a. Bahwa Gugatan Penggugat " Error in PERSONA' sebabd Tergugat 2 dan Tergugat 3 sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, Tergugat 2 dan Tergugat 3 hanya melakukan perikatan jual beli dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 dan tergugat 3, tidak mungkin melakukan perikatan jual beli dengan Penggugat, sebab Penggugat adalah Warga Negara Asing (WNA) yang tidak boleh memiliki tanah (Hak Milik) di Indonesia.
- b. Bahwa Tergugat 4 sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat maupun Tergugat -Tergugat yang lain.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III serta IV tersebut di atas, Kuasa Penggugat telah mengajukan tanggapannya sebagaimana termuat dalam replik Penggugat tertanggal 22 Oktober 2013 ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang menjadi dalil dalam eksepsi/jawaban, replik maupun duplik yang diajukan para pihak berkaitan terhadap materi eksepsi tersebut di atas sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap termuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara Perdata, Majelis Hakim haruslah mempertimbangkan mengenai formalitas surat gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat, apakah Surat Gugatan tersebut sudah memenuhi ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ? ;

Menimbang, bahwa suatu gugatan yang mengandung cacat atau pelanggaran formil ,akan mengakibatkan gugatan yang tidak sah dan karenanya gugatan tersebut tidak

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

dapat diterima (*inadmissible*). Agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan haruslah terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) ;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan dalam ketentuan pasal 142 ayat (1) R.Bg, pasal 144 R.Bg dan pasal 145 R.Bg, memang tidak ada penegasan tentang bagaimana perumusan gugatan secara jelas dan terang. Namun dalam praktik peradilan, mengenai perumusan gugatan secara jelas dan terang ini, berpedoman kepada pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara). Dimana menurut pasal 8 RV, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*) ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dalil Eksepsi yang diajukan Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III serta IV setelah mempelajari tanggapan Penggugat serta telah pula membaca secara seksama surat gugatan Penggugat, maka tentang Eksepsi Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan didalam surat gugatannya pada pokoknya perbuatan Tergugat I, II, III dan IV yang telah dengan sengaja menjual sebidang tanah kepada Penggugat dengan menjanjikan akan mengurus sertifikat atas tanah tersebut adalah “Perbuatan Melawan Hukum” ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, III serta IV dalam jawabannya mengenai formal gugatan mendalilkan bahwa gugatan Penggugat adalah “Kabur/Obsuur Libel” ;

Menimbang, bahwa Penggugat yang diwakili oleh Tergugat I melakukan perikatan jual beli dengan Tergugat II dan III dihadapan Notaris MUHAMAD ALI, SH., M.Kn tertanggal 19 Pebruari 2010 di Mataram yang disaksikan oleh Tergugat IV selaku

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

Kepala Dusun Rangkap Dua serta mengetahui MURDINA selaku Kepala Desa Kuta sehingga para pihak bersepakat mengikatkan dirinya pada perjanjian perikatan jual beli Nomor 20, tertanggal 19 Pebruari 2010 tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah terjadi perjanjian perikatan jual beli Nomor 20 dihadapan Notaris MUHAMAD ALI, SH., M.Kn tertanggal 19 Pebruari 2010 tersebut Tergugat II dan Tergugat III yang tidak kunjung menyelesaikan pengurusan sertifikat atas tanah yang diperjanjiakan didalam perikatan jual beli tersebut dianggap sebagai “Perbuatan Melawan Hukum” oleh Penggugat ;

Menimbang bahwa dalam gugatannya, Penggugat mencantumkan “Perbuatan Melawan Hukum” sedangkan didalam positanya Penggugat menjelaskan adanya suatu perikatan jual beli yang dilakukan para pihak dan menuntut adanya ganti rugi sehingga antara dalil posita dengan petitum gugatan Penggugat saling kontradiktif ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam merumuskan gugatannya telah mencampur adukan antara “wanprestasi” dengan “Perbuatan Melawan Hukum” yang mana sudah jelas terlihat perbedaan dari “Wanprestasi” dengan “Perbuatan Melawan Hukum” ;

Menimbang, bahwa didalam Petitum gugatan Penggugat meminta ganti rugi terhadap perbuatan Para Tergugat yang secara nyata merupakan ujung / muara dari suatu gugatan “Wanprestasi” sedangkan didalam Petitum gugatan Penggugat tidak meminta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20, tertanggal 19 Pebrurari 2010 yang dilakukan dihadapan Notaris MUHAMAD ALI, SH., M.Kn. dinyatakan sah atau dibatalkan demi hukum sebagai ujung / muara dari “Perbuatan Melawan Hukum” ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dengan demikian tidak jelas apakah gugatan Penggugat Wanprestasi ataukah Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menurut Majelis Hakim penyusunan surat Gugatan oleh Penggugat dipandang sebagai gugatan yang kabur (*abscur libelle*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah cacat formil, maka terhadap gugatan Penggugat dipandang sebagai gugatan yang kabur (*abscur libelle*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat tersebut dipandang sebagai guatan yang cacat formil maka alasan eksepsi Tergugat sebagaimana alasan eksepsi Tergugat I Poin 1 **dipandang beralasan dan berdasarkan hukum;**

menimbang bahwa oleh karena alasan eksepsi Tergugat sebagaimana alasan Tergugat I poin 1 adalah **beralasan dan berdasarkan hukum**, maka terhadap eksepsi Tergugat I tersebut **dapatlah dikabulkan;**

Menimbang bahwa oleh karena alasan eksepsi Tergugat I poin 1 dapat dikabulkan, maka eksepsi para Tergugat **dikabulkan untuk sebahagian;**

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat telah **dikabulkan sebahagian**, maka terhadap pokok perkara menurut Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan para Penggugat adalah *cacat formil* sehingga dipandang sebagai **Gugatan yang Kabur (*obscur libel*)** sebagaimana dipertimbangkan pada pertimbangan Eksepsi diatas, maka terhadap Gugatan Penggugat harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*)**;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat dinyatakan **Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*)**, maka terhadap materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan **Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan berdasarkan ketentuan Pasal 192 RBg, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

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

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat untuk sebahagian ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang **Kabur** atau obscurlibel ;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menyatakan Gugatan Penggugat *Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard)* ;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.811.000,-
(satu juta delapan ratus sebelas ribu rupiah) ;

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

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan

Negeri Praya pada hari **RABU** tanggal **20 MARET 2014** oleh kami **FRANS W.S.**

PANGEMANAN, SH., sebagai Hakim Ketua Majelis, **ERWIN HARLOND**

PALYAMA, SH. dan **ANAK AGUNG PUTRA WIRATJAYA, SH.** masing-masing

sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan mana diucapkan pada persidangan yang

terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **27 MARET 2014** oleh Majelis Hakim

tersebut dengan dibantu oleh **H.LALU ABDUL WAHAB, SH.** selaku Panitera

Pengganti pada Pengadilan Negeri Praya dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan

Kuasa Tergugat I serta Kuasa Tergugat II, III dan IV ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

ERWIN HARLOND PALYAMA, SH.

FRANS W.S. PANGEMANAN, SH.

TTD

ANAK AGUNG PUTRA WIRATJAYA, SH.

Panitera Pengganti,

TTD

H. LALU ABDUL WAHAB, SH.

Perincian Biaya :

- Pendaftaran Gugatan : Rp. 30.000,-
- Panggilan : Rp. 1.270.000,-
- Pemeriksaan Setempat : Rp. 500.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Materai : Rp. 6.000,-
- T o t a l : Rp. 1.811.000,-**

(satu juta delapan ratus sebelas ribu rupiah)

Praya, 9 Oktober 2014

UNTUK TURUNAN RESMI :

PANITERA / SEKRETARIS PENGADILAN NEGERI PRAYA,

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

H. SUHAIRI Z., SH, MH

NIP. 19620719 198503 1 002

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)