



PUTUSAN

Nomor 199/Pdt.G/2017/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H.YUSRI SAPI'I, - Laki-laki, Umur ± 59 Tahun, Agama Islam, bertempat tinggal di

Dasan Agung ,Kelurahan Kebun Sari, Kecamatan Ampenan,

Kota Mataram, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang

terdaftar pada Panitera Pengadilan Negeri Mataram, tanggal

September 2017, Reg, No. 378

/Sk.Pdt/2017/PN.Mtrmemberikan kuasa kepada:

1. LALU ABDULLAH, S.H., C.L.A
2. LALU APRZUL DARMAWAN, S.H.

Keduanya Advokat Berkantor Pada Kantor Advokat. Auditor

Hukum "LALU ABDULLAH, S.H.,& Partners" Yang Beralamat

di Kebon Orong Desa Dasan Baru Kecamatan Kediri

Kabupaten Lombok Barat, yang selanjutnya disebut sebagai

----- **PENGGUGAT;**

Melawan :

1. MUTIATUN, S.Sos, M.H., alamat Jalan Ki Hajar Dewantara No 26 Griya Praja

Asri Rt 002 Desa Jati Sela , Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok

Barat ;

2. RUSMIATI, alamat Dusun Batu Gepeng, Kelurahan Kebon Roek, Kecamatan

Ampenan, Kota Mataram,

selanjutnya keduanya disebut sebagai ----- **PARA TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan di persidangan oleh pihak

Penggugat dan pihak Tergugat ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 September 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 25 September 2017 dan tercatat dalam register perkara Nomor : 199/Pdt.G/2017/PNMtr, telah mengajukan dalil-dalil gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mempunyai tanah seluas 10.000 M² (satu Hektar) yang terletak di Montong Pal Lempage Desa Rempek, Kecamatan Gangga Kabupaten Lombok Utara, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Desa
 - Sebelah Selatan : Tanah Kas Desa Rempek
 - Sebelah Timur : Jalan Koloh
 - Sebelah Barat : Tanah AMAK SUKANTO, untuk selanjutnya disebut TANAH OBYEK SENGKETA;
2. Bahwa tanah obyek sengketa tersebut merupakan bagian dari tanah milik Penggugat seluas 20.000 M²(dua Hektar), yang pengugat peroleh berdasarkan Jual beli dengan NUSMIN pada tanggal 13-1-1989.
3. Bahwa tanah obyek sengketa tersebut, pernah mau di beli oleh Tergugat 1 (MUTIATUN Sos. MH) dengan harga Rp. 2.500.000/are (dua juta lima ratus ribu rupiah per are) sehingga harga keseluruhannya Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
4. Bahwa karena kepercayaan Penggugat kepada Tergugat 1, kami (Penggugat dan Tergugat 1) pada tanggal 27 Maret 2012 membuat simulasi perikatan jual beli pada Notaris Mochammad AZIZ, SH, dengan Akte Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 15 tanggal 27 Maret 2012.
5. Bahwa Dalam akte perjanjian Pengikatan jual beli tersebut, tercantum :

Halaman 2 dari 46 halaman -Putusan Nomor 199/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. bawah harga tanah yang akan di perjual belikan adalah Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah), padahal harga yang kami sepakati adalah 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
 - b. Bahwa disebutkan pembayaran telah dibayarkan lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama, padahal pada saat itu pembayaran belum di lakukan.
 - c. Bahwa kwetansi tanda pembayaran yang diajukan pada saat pembuatan akte Jual beli tersebut, palsu karena yang menandatangani adalah Tergugat 1 (buka tanda tangan Penggugat dalam kwetansi tanda penerimaan uang)
 - d. Bahwa kepercayaan Penggugat kepada Tergugat 1 didasarkan pada jual-beli yang pernah Penggugat lakukan dengan suami tergugat 1 atas tanah pecahan yang luasnya 1 Hektar, tanpa ada masalah pembayarannya, sehingga Penggugat percaya kepada tergugat 1, namun kenyataannya tergugat 1 sampai saat ini belum membayar lunas tanah milik Penggugat tersebut.
6. Bahwa sebagai bukti tanah tersebut belum di bayar pada waktu pembuatan simulasi Perikatan Jual beli adalah bukti pembayaran tanah secara mencuil yang dilakukan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat dengan perincian :
- a. Pada bulan agustus 2012 dibayar sejumlah Rp. 10.000.000
 - b. Pada bulan April 2013 dibayar Rp 15.000.000
 - c. Pada tanggal 10-10-2013 di bayar Rp. 5.000.000
 - d. Pada tanggal 5 Desember 2013 di bayar 2.500.000.
 - e. Jadi uang yang telah di terima Penggugat dari Tergugat 1 seluruhnya berjumlah $a + b + c + d = \text{Rp. } 32.500.000$ (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).
7. Bahwa Penggugat telah berulang kali menghubungi pihak Pembeli/tergugqat 1 (mutiatun) agar melunasi sisa pembayaran tanah dari harga yang telah di sepakati sebesar Rp. 217.500.000 (dua ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), namun pihak Pembeli/Tergugat 1 (Mutiatun) selalu berjanji yang tak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah ditepati dan di isis. Adapapun janji yang dilakukan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat adalah :

- a. Pada tanggal 31 Desember 2016. Pembeli/Tergugat 1 (MUTIATUN) berjanji Akan melunasi pembayaran pada tanggal 31 maret 2017.
 - b. Pada tanggal 18 April 2017, Pembeli/Tergugat 1 (MUTIATUN) berjanji akan melunasi sisa pembayaran pada tanggal 30 juli 2017, Dengan ketentuan sanggup di proses sesuai hukum yang berlaku apa bila tidak bisa memenuhi janjinya.
8. Bahwa ternyata perbuatan tergugat 1/pembeli (MUTIATUN), tidak hanya sampai tidak mau melunasi Harga Pembayaran tanah milik Penggugat sebesar Rp. 175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah, namun dengan itikad Tidak baik, Tergugat 1(mutiatun) telah menjual tanah milik Penggugat yang belum lunas pembayarannya tersebut kepada Tergugat 2 (RUSMIATI), Tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat sebagai pemilik yang sah dari tanah tersebut.
9. Bahwa Perbuatan Tergugat 1 yang tidak mau, melunasi Pembayaran Tanah milik Penggugat yang telah dibuatkan Perikatan Jual-beli pada Notaris Mochammad AZIZ, SH dan telah menjual kembali tanah obyek sengketa kepada Tergugat 2 (Rusmiati), adalah Perbuatan Melawan Hukum yang tidak sah dan batal menurut Hukum.
10. Bahwa akibat perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat telah mengakibatkan kerugian moriil dan materiil yang diderita oleh Penggugat yang diperhitungkan sebagai berikut:
- a. Kerugian moriil yang diderita Penggugat adalah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)
 - b. Kerugian materiil adalah peningkatan harga tanah dari tahun 2012 sampai 2017, sebesar 3.000.000/are (tiga juta per are), karena harga tanah pada tahun 2012 adalah Rp. 2.500.000/are (dua juta lim aratus ribu rupiah perare) sedangkan harga tanah pada tahun ini (2017) adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.500.000/are (lima juta lima ratus ribu rupiah perare). Jadi kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah $2.000.000 \times 100 \text{ are} = \text{Rp. } 300.000.000$. (tiga ratus juta rupiah).

c. Jadi kerugian Moril dan Materiil yang di derita oleh Penggugat adalah $a + b = \text{Rp. } 400.000.000$ (empat ratus juta rupiah).

11. Bahwa agar gugatan Penggugat dapat dilaksanakan dan tanah sengketa tidak di alihkan oleh para Tergugat, Mohon agar tanah obyek sengketa ditaruh dibawah Sita Jaminan.

12. Bahwa agar Para Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, Mohon agar Para Tergugat di hukum membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000/per hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

13. Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti authentic dan akurat, mohon agar gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum verzet, banding maupun kasasi.

Bahwa berdasar uraian tersebut diatas, Penggugat Mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, menjatuhkan putusan sbb :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah di laksanakan.
3. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa gugatan poin 1 adalah milik penggugat.
4. Menyatakan Hukum bahwa Tergugat 1 tidak melunasi harga pembayaran jual beli tanah obyek sengketa .
5. Menyatakan hukum bahwa Tidak Sah akte Notaris perjanjian pengikatan Jual beli tanah Obyek sengketa Nomor 15 tanggal 27 maret 2012.
6. Menyatakan Batal Jual-beli antara Penggugat dan Tergugat 1 atas tanah Obyek sengketa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Hukum bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat1 dengan Tergugat 2 Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.
8. Menghukum Tergugat 2 atau siapa saja yang memperoleh Hak dari padanya Untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat tanpa beban dan syarat apapun bila perlu dengan bantuan aparat Keamanan setempat.
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi secara Tanggung Renteng kepada Pihak Penggugat sebesar Rp. 4.00.000.000 (empat ratus juata rupiah)
10. Menghukum Para tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000/hari (satu juta perhari) atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan perkara ini sejak berkekuatan Hukum Tetap.
11. Menyatakan Hukum bahwa perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum verzet, Banding maupun kasasi.
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara Dan/atau Mohon putusan lain yang dipandang adil.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap dipersidangan kuasanya bernama : Lalu Abdullah, SH. C.L.A dan Lalu Aprzul Darmawan, S.H., Keduanya Advokat Berkantor Pada Kantor Advokat Auditor Hukum “ LALU ABDULLAH, S.H.,& Partners ” Yang Beralamat di Kebon Orong Desa Dasan Baru Kecamatan Kediri Kabupaten Lombok Barat, Tergugat I datang menghadap kuasanya bernama AHMAD WATHONI FAJRIN, S.H., Advokat / Pengacara / Konsultan Hukum dari Lembaga Bantuan Hukum LENKA Lombok Timur, jalan H, Jhumhur Hakim Lendang Nangka-Kota Raja Nomor. 210 Kecamatan Masbagik Kabupaten Lombok Timur. NTB, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2017 yang telah terdaftar di Kepanitraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 16 Oktober 2017 dengan Register Nomor 407/SK.PDT/2017/PN.MTR, Tergugat II datang menghadap dipersidangan kuasanya bernama I KETUT SUMERTHA, S.H., Advokat beralamat Kantor di Jalan Sandubaya No.20 A Bertais Kota Mataram,

Halaman 6 dari 46 halaman -Putusan Nomor 199/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. 39-KS/SK.Pdt/X/2017 tanggal 4 Oktober 2017 dan telah didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 5 Oktober 2017 dengan Register Nomor 400/SK.PDT/2017/PN.MTR.,

Menimbang, bahwaselanjutnya Majelis Hakim sesuai peraturan Mahkamah Agung R.I No. 1 Tahun 2016, mengupayakan perdamaian dengan dibantu oleh Hakim Mediator Motur Panjaitan, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Mataram dengan Penetapan tanggal 17 Oktober 2017 sebagai Mediator bagi pihak Penggugat dan Para Tergugat, namun berdasarkan laporan dari Hakim Mediator tertanggal 31 Oktober 2017 yang melaporkan bahwa upaya mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan kemudian surat gugatan dibacakan oleh Penggugat dan terhadap gugatan tersebut Penggugat mengajukan perbaikan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan perbaikan gugatan tertanggal 7 Nopember 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mempunyai tanah seluas 10.000 M² (satu Hektar) yang terletak di Montong Pal Lempage Desa Rempek, Kecamatan Gangga Kabupaten Lombok Utara, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Desa

Sebelah Selatan : Tanah Kas Desa Rempek

Sebelah Timur : Jalan Koloh

Sebelah Barat : Tanah AMAK SUKANTO, untuk selanjutnya disebut TANAH OBYEK SENGKETA;

2. Bahwa tanah obyek sengketa tersebut merupakan bagian dari tanah milik Penggugat seluas 20.000 M²(dua Hektar), yang pengugat peroleh berdasarkan Jual beli dengan NUSMIN pada tanggal 13-1-1989.

3. Bahwa tanah obyek sengketa tersebut, pernah mau di beli oleh Tergugat 1 (MUTIATUN Sos. MH) dengan harga Rp. 2.500.000/are (dua juta lima ratus ribu rupiah per are) sehingga harga keseluruhannya Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Halaman 7 dari 46 halaman -Putusan Nomor 199/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa karena kepercayaan Penggugat kepada Tergugat 1, kami (Penggugat dan Tergugat 1) pada tanggal 27 Maret 2012 membuat simulasi perikatan jual beli pada Notaris Mochammad AZIZ, SH, dengan Akte Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 15 tanggal 27 Maret 2012.
5. Bahwa Dalam akte perjanjian Pengikatan jual beli tersebut, tercantum :
 - a. bahwa harga tanah yang akan di perjual belikan adalah Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah), padahal harga yang kami sepakati adalah 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
 - b. Bahwa disebutkan pembayaran telah dibayarkan lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama, padahal pada saat itu pembayaran belum di lakukan.
 - c. Bahwa kwetansi tanda pembayaran yang diajukan pada saat pembuatan akte Jual beli tersebut, palsu karena yang menandatangani adalah Tergugat 1 (buka tanda tangan Penggugat dalam kwetansi tanda penerimaan uang)
 - d. Bahwa kepercayaan Penggugat kepada Tergugat 1 didasarkan pada jual-beli yang pernah Penggugat lakukan dengan suami tergugat 2 atas tanah pecahan yang luasnya 1 Hektar, tanpa ada masalah pembayarannya, sehingga Penggugat percaya kepada tergugat 1, namun kenyataannya tergugat 1 sampai saat ini belum membayar luanas tanah milik Penggugat tersebut.
6. Bahwa sebagai bukti tanah tersebut belum di bayar pada waktu pembuatan simulasi Perikatan Jual beli adalah bukti pembayaran tanah secara mencicil yang dilakukan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat dengan perincian :
 - a. Pada bulan agustus 2012 dibayar sejumlah Rp. 10.000.000
 - b. Pada bulan April 2013 dibayar Rp 15.000.000
 - c. Pada tanggal 10-10-2013 di bayar Rp. 5.000.000
 - d. Pada tanggal 5 Desember 2013 di bayar 2.500.000.
 - e. Jadi uang yang telah di terima Penggugat dari Tergugat 1 seluruhnya berjumlah $a + b + c + d = \text{Rp. } 32.500.000$ (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat telah berulang kali menghubungi pihak Pembeli/tergugat 1 (mutiatun) agar melunasi sisa pembayaran tanah dari harga yang telah di sepakati sebesar Rp. 217.500.000 (dua ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), namun pihak Pembeli/Tergugat 1 (Mutiaturun) selalu berjanji yang tak pernah ditepati dan di isi. Adapaun janji yang dilakukan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat adalah :
 - a. Pada tanggal 31 Desember 2016. Pembeli/Tergugat 1 (MUTIATUN) berjanji Akan melunasi pembeyaran pada tanggal 31 maret 2017.
 - b. Pada tanggal 18 April 2017, Pembeli/Tergugat 1 (MUTIATUN) berjanji akan melunasi sisa pembayaran pada tanggal 30 juli 2017, Dengan ketentuan sanggup di proses sesuai hukum yang berlaku apa bila tidak bisa memenuhi janjinya.
8. Bahwa ternyata perbuatan tergugat 1/pembeli (MUTIATUN), tidak hanya sampai tidak mau melunasi Harga Pembayaran tanah milik Penggugat sebesar Rp. 175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah, namun dengan itikad Tidak baik, Tergugat 1(mutiatun) berdasarkan Perikatan Jual-beli yang sifatnya simulasi dan tidak benar tersebut, telah menjual tanah milik Penggugat yang belum lunas pembayarannya tersebut kepada Tergugat 2 (RUSMIATI), Tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat sebagai pemilik yang sah dari tanah tersebut.
9. Bahwa Perbuatan Tergugat 1 yang tidak melunasi Pembayaran Tanah milik Penggugat yang telah dibuatkan Perikatan Jual-beli pada Notaris Mochammad AZIZ, SH dan telah menjual kembali tanah obyek sengketa kepada Tergugat 2 (Rusmiati), adalah Perbuatan Melawan Hukum yang tidak sah dan batal menurut Hukum.
10. Bahwa akibat perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat telah mengakibatkan kerugian moriil dan:
 - a. Kerugian moriil yang diderita Penggugat adalah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Kerugian materiil adalah peningkatan harga tanah dari tahun 2012 sampai 2017, sebesar 3.000.000/are (tiga juta per are), karena harga tanah pada tahun 2012 adalah Rp. 2.500.000/are (dua juta lima ratus ribu rupiah perare) sedangkan harga tanah pada tahun ini (2017) adalah 5.500.000/are (lima juta lima ratus ribu rupiah perare). Jadi kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah $3.000.000 \times 100 \text{ are} = \text{Rp. } 300.000.000$. (tiga ratus juta rupiah).

c. Jadi kerugian Moril dan Materiil yang di derita oleh Penggugat adalah $a + b = \text{Rp. } 400.000.000$ (empat ratus juta rupiah).

11. Bahwa agar gugatan Penggugat dapat dilaksanakan dan tanah sengketa tidak di alihkan oleh para Tergugat, Mohon agar tanah obyek sengketa ditaruh dibawah Sita Jaminan.
12. Bahwa agar Para Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, Mohon agar Para Tergugat di hukum membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000/per hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan sejak perkara ini didaftarkan Pada Pengadilan Negeri Mataram.
13. Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti authentic dan akurat, mohon agar gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum verzet, banding maupun kasasi.

Bahwa berdasar uraian tersebut diatas, Penggugat Mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, menjatuhkan putusan sbb :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah di laksanakan.
3. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa gugatan poin 1 adalah milik penggugat.
4. Menyatakan Hukum bahwa Tergugat 1 tidak melunasi harga pembayaran jual beli tanah obyek sengketa .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan hukum bahwa Tidak Sah akte Notaris perjanjian pengikatan Jual beli tanah Obyek sengketa Nomor 15 tanggal 27 maret 2012.
6. Menyatakan Batal Jual-beli antara Penggugat dan Tergugat 1 atas tanah Obyek sengketa.
7. Menyatakan Hukum bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat1 dengan Tergugat 2 Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.
8. Menghukum Tergugat 2 atau siapa saja yang memperoleh Hak dari padanya Untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat tanpa beban dan syarat apapun bila perlu dengan bantuan aparat Keamanan setempat.
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi secara Tanggung Renteng kepada Pihak Penggugat sebesar Rp. 4.00.000.000 (empat ratus juata rupiah)
10. Menghukum Para tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000/hari (satu juta perhari) atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan perkara ini sejak berkekuatan Hukum Tetap.
11. Menyatakan Hukum bahwa perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum verzet, Banding maupun kasasi.
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara Dan/atau Mohon putusan lain yang dipandang adil.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, mengajukan Eksepsi dan Jawaban sebagai berikut;

A. DALAM EKSEPSI

PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING

- Bahwa Penggugat dalam perubahan gugatannya tertanggal 07 November 2017 tidak berkapasitas sebagai Penggugat karena apa yang diperjanjikan mengenai jual beli tanah seluas ± 10.000 M2/ 1 Hektar (Sepuluh ribu meter persegi/satu hektar) tersebut sudah terpenuhi semua prestasinya/kewajibanya oleh Tergugat 1, sehingga tidak ada kewajiban hukum lagi yang harus dibebankan kepada Tergugat 1.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI RUMUSAN PASAL 1238

KUHPerdata

- Dasar hukum seseorang dinyatakan lalai melaksanakan kewajiban atau prestasinya diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

Dari rumusan Pasal 1238 KUHPer di atas dapat diketahui bahwa ada dua kondisi kapan seseorang dianggap lalai atau cidera janji, yaitu:

- Dalam hal ditetapkan suatu waktu di dalam perjanjian, tetapi dengan lewatnya waktu tersebut (jatuh tempo) Debitur belum juga melaksanakan kewajibannya.
- Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu, lalu Kreditur sudah memberitahukan kepada Debitur untuk melaksanakan kewajiban atau Prestasinya tetapi Debitur tetap juga tidak melaksanakannya kewajiban kepada Kreditur.

Menurut J. SATRIO, dalam bukunya Hukum Perikatan (1993:hal 105) yang mengatakan:

“bahwa tidak dipenuhinya suatu teguran (somasi) akan membawa akibat bahwa debitur dalam keadaan lalai”

Oleh karena itu, jelas bahwa jika tidak diatur suatu batas waktu di dalam perjanjian, maka Debitur dikatan lalai/cidera janji sejak dia diperingati (somasi) oleh Kreditur untuk membayar utangnya pada waktu yang ditentukan Kreditur, namun Debitur tetap tidak melaksanakannya.

GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa setelah Tergugat 1 cermati ternyata gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur dikarenakan di satu sisi pada Posita No 3,5,6,7, dan 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mendalilkan gugatan Wanprestasi sedangkan di sisi lain pada posita No 9 dan 10 Penggugat mendalilkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ditambah lagi Petitum gugatan Penggugat pada Poin No. 2,3,4,5 dan 6 yang sangat tidak sinkron dimana pada Poin No. 2,3,5, dan 6 merupakan tuntutan gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedangkan Petitum No. 3untutanya berdasarkan gugatan wanprestasi, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak relevan sehingga gugatan Penggugat tersebut menjadi kontradiksi karena tidak jelas apakah Penggugat mendasarkan gugatannya pada gugatan wanprestasi atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum, karena pada dasarnya kedua jenis gugatan tersebut memiliki Karakteristik dan Unsur-unsur yang berbeda pula sehingga maknanya menjadi berbeda juga.

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 Juncto Putusan Mahkamah Agung No 879 K/Pdt/1997 tertanggal 29 Januari 2001 yang berbunyi bahwa:

“Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus di selesaikan tersendiri”.

- Oleh karena itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas atau kabur.

GUGATAN PENGGUGAT DIAJUKAN SEBELUM WAKTUNYA (PREMATUR)

- Bahwa sangkaan Penggugat terhadap Tergugat 1 pada Posita No. 5 Poin C sangat-sangat tidak berdasar dan mengada-ada, karena untuk membuktikan bahwa Kuitansi atau Dokumen itu apapun itu palsu atau dimanipulasi, Penggugat harus membuktikan hal tersebut terlebih dahulu, oleh karena untuk membuktikan Kuitansi adalah palsu/dimanipulasi oleh Tergugat 1 haruslah dilakukan upaya Hukum Pidana terlebih dahulu, sehingga gugatan ini haruslah ditangguhkan terlebih dahulu sampai menunggu hasil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Pengadilan yang telah Incracht (mempunyai kekuatan hukum tetap) yang menyatakan kuitansi tersebut adalah Palsu. Hal ini merujuk pada ketentuan dalam hukum acara perdata sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 138 Ayat (1) & (8) HIR yang bunyinya:

Ayat (1)

“Jika salah satu pihak membantah kebenaran surat keterangan yang diajukan oleh lawanya, maka pengadilan negeri dapat memeriksa hal itu, dan sesudah itu ia akan memberikan keputusan, apakah surat yang dibantah itu boleh dipakai atau tidak dalam perkara itu”.

Ayat (8)

“Perkara yang diajukan ke Pengadilan Negeri itu, ditangguhkan dahulu sampai perkara pidana itu diputuskan”.

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- Bahwa dalam surat gugatannya pada Posita No. 4 Penggugat telah menyangkal dengan mendalilkan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) yang dibuat bersama-sama oleh Penggugat dan Tergugat 1 dihadapan Notaris Mochammad Azis, S.H., tertanggal 27 Maret 2012 merupakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) Simulasi yang berarti APJB pura-pura, karena Penggugat mendalilkan APPJB tersebut Simulasi atau Pura-pura maka gugatan Penggugat yang hanya ditujukan kepada Tergugat 1 dan 2 adalah keliru, karena Notaris Mochammad Azis, S.H., yang telah menerbitkan APJB No. 15 tertanggal 27 Maret 2012 yang menurut Penggugat adalah Simulasi atau APPJB pura-pura maka seharusnya dijadikan pihak di dalam perkara a quo.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, Penggugat telah tidak memenuhi persyaratan Formil, sehingga Gugatan PENGGUGAT haruslah TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijck Verklaard).

B. DALAM KONVENSI/POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa tergugat 1 menolak dengan tegas semua dalil Penggugat, kecuali yang tergugat 1 akui dalam jawaban gugatan ini.
2. Bahwa benar perjanjian jual beli yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat 1 dihadapan Notaris/PPAT Mochammad AZIZ, S.H., berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli N0. 15 tanggal 27 Maret 2012.
3. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat pada Posita No. 3 tersebut yang menerangkan harga tanah Rp. 2.500.000/Are (Dua juta lima ratus ribu rupiah per are) sehingga harga keseluruhanya menjadi Rp. 250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah).
4. Bahwa tidak benar Tergugat 1 telah lalai didalam memenuhi kewajibanya untuk melakukan pembayaran tanah tersebut dikarenakan pembayaran yang telah dilakukan Tergugat 1 kepada Penggugat telah selesai atau lunas, jadi sangat bertentangan sesuai yang didalilkan oleh Penggugat Pada Posita No. 5 (huruf a & b), 6, 7, dan 8.
5. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat 1 pada tanggal 27 maret 2017, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada Notaris/PPAT MOCHAMMAD AZIZ, SH, dengan Akta PPJB No. 15 tertanggal 27 maret 2012 dan telah diikuti dengan pembayaran berdasarkan kuitansi sebesar Rp. 25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah) dan seterusnya diikuti pembayaran sampai lunas dengan harga yang telah disepakati, kepada Penggugat, hal ini membuktikan bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 1 sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 475K/Sip/1970, tertanggal 03 Juni 1970 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:
"jual beli menurut hukum Adat sudah terjadi sejak perjanjian tersebut diikuti dengan pencuilannya"
6. Bahwa Tergugat 1 menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada Posita No. 6 & 7 yang menandakan telah ada iktikad buruk dari Penggugat dengan tidak mengakui atau menyangkal telah terjadi jual beli antara Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat 1, namun Penggugat tidak menyangkal juga tentang uang yang telah diterima oleh Penggugat sebagai pembayaran atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo walaupun masih tidak jujur di dalam menyampaikan pembayaran tersebut.

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat khususnya pada Posita No. 10 poin b yang meminta supaya tanah tersebut dibayar dengan harga yang sekarang sebesar Rp. 3.000.000/Are (Tiga juta rupiah per are) adalah sangat mengada-ada dan tidak Rasional karena Penggugat tidak memahami apa yang telah menjadi isi perjanjian yang telah disepakati bersama dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 27 Maret 2012 khususnya dalam Pasal 5 yang pada intinya berbunyi sebagai berikut:

“Pihak pertama tidak berhak meminta kenaikan harga atas apa yang diperjanjikan dalam akta ini”

8. Bahwa perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat 1 telah memenuhi Unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah suatu perjanjian dengan demikian objek sengketa yang dipersengketakan oleh Penggugat menjadi keliru dan tidak berdasar ketika Penggugat melarang-larang Tergugat 1 untuk memindahtangankan atau menjual tanah tersebut kepada Tergugat 2 sesuai dalil gugatan Penggugat pada Posita No. 8.
9. Bahwa tindakan Tergugat 1 sangat tepat dan sangat BENAR melakukan tindakan hukum atau melakukan hubungan hukum dengan siapa saja terkait dengan tanah obyek sengketa yang telah sah menjadi hak miliknya karena Tergugat 1 tidak pernah melakukan perbuatan wanprestasi apalagi perbuatan melawan hukum seperti yang di dalilkan pada gugatan Penggugat yang tidak jelas atau kabur tersebut.
10. Bahwa mengingat hak milik sudah berpindah dan jual beli telah selesai, maka jika sisa harga tanah ada yang belum di bayarkan oleh Tergugat 1 seperti apa yang di dalilkan oleh Penggugat maka tidak sepatasnya gugatan ini di ajukan dengan menggabungkan dua jenis gugatan secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung yaitu wanprestasi dan perbuatan melawan hukum karena kedua jenis gugatan tersebut memiliki karakteristik dan unsur yang sangat berbeda sehingga maknanya menjadi berbeda, apabila Penggugat mendalilkan ada sisa tanah yang belum di bayar oleh tergugat 1 maka seharusnya upaya hukum yang dapat di lakukan oleh Penggugat adalah mengajukan gugatan secara perdata terhadap tergugat 1 atas dasar wanprestasi perjanjian utang piutang (sisa harga tanah yang belum di bayar) (Pasal 1243 KUHPer).

11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur, dan tidak beralasan menurut hukum maka tuntutan ganti rugi moril dan materiil yang dimohonkan oleh Penggugat sebesar Rp. 400.000.000 (Empat Ratus Juta Rupiah) pada Posita No. 10 dan Petitum pada angka 9 haruslah diTOLAK.
12. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat kabur dan tidak beralasan menurut hukum maka permohonan Penggugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) pada Posita No. 12 dan Petitum angka 10 sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) setiap hari haruslah diTOLAK.
13. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat berdasarkan Posita No. 11 dan Petitum angka 2 tersebut sangat tidak patut dan beralasan menurut hukum, oleh karena itu permohonan sita jaminan tersebut haruslah diTOLAK.

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

B. DALAM KONVENSII/POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban dari Tergugat seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan Eksepsi dan Jawaban sebagai berikut;

A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang sempurna yang mana pihak ketiga Notaris, BPN harus ditarik sebagai para pihak, karena Notaris yang membuat perikatan jual beli dan Badan Pertanahan yang telah menerbitkan bersertifikat tanah tersebut dalam ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai para pihak agar lebih sempurna, sehingga yang mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk plurium litis consortium, yaitu yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap masih kurang, sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur atau kurang jelas dalam isi gugatan Penggugat di katakana Tergugat 1 kurang membayar atau tidak melunasi harga pembayaran tanah milik Penggugat (gugatan point angka 8) yang seharusnya gugatan wanprestasi di sisi lain Tergugat 1 di katakana perbuatan melawan hukum karena telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II, maka gugatan Penggugat adalah gugatan mengandung cacat formil untuk itu gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Jawaban Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa apa yang menjadi jawaban dalam eksepsi Tergugat II merupakan jadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam jawaban ini dan dalil-dalil gugatan Penggugat baik secara keseluruhan maupun tidak didukung dengan alat bukti yang akureat atau kuat yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dari tanah tersebut adalah tidak benar karena tanah obyek yang dijadikan sengketa sekarang adalah telah bersertifikat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tidak benar tanah sengketa dijual oleh Tergugat 1 kepada Tergugat 2 merupakan per buatan melawan hukum karena Tergugat II membedlinya berdasarkan perjanjian perikatan jual beli dan secara otomatis timbullah akta kuasa untuk menjual No.16 tanggal 27 Maret 2012 sehingga secara hukum Terguagt I berhak untuk menjualnya berdasarkan kuasa untuk menjual tersebut.
3. Bahwa berdasarkan akta kuasa untuk menjual No.16 tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat oleh Notaris/PPAT, Mochammad Azis,SH. Maka tanah obyek yang disengketakan sekarang yang dibeli oleh Terguygat II dan yang sekarang telah beralih kepada Tergugat II menjadi milik Tergugat II YANG TELAH bersertifikat dimana nama pemegang haknya adalah Tergugat II (Rusmiati).
4. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dibuatkan di Notaris Ulfah Ainul Fitri Alamuydi,SH.M.Kn. yang mana dalam akta perjanjian akatan jual beli No.51 tanggal 31-10-2013, Tergugat 1 telah menjual sebidang tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi yang terletak di Rempek, Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombokj Utara, berdasarkan akta tersebut jual beli tersebut adalah sah secara hukum dan bukan merupakan perebuatan melawan hukum, karena telah sesuai dengan proses hukum yang berlaku.
5. Bahwa berdasarkan sertifikat itulah Tergugat II telah menguasai dan medmiliki tanah obyek yang disengketakan sekarang dan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik maka perlu mendapatkan perlindungan hukum karena membelinya berdasarkan akta yang dibuat di Notaris/PPAT adalah pejabat Negara yang berwenang untuk membuat perejanjian perjanjian tersebut.
6. Bahwa apa yang menjadi dalil gugatan para Penggugat pada point angka 11 dan 12 adalah merupakan alasan yang tidak tepat dan tidak sesuai dengan hukum atau tidak mempunyai alasan hukum yang kuat haruslah

Halaman 19 dari 46 halaman -Putusan Nomor 199/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikesampingkan. Dengan demikian gugatan para Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima pula.

7. Bahwa apa yang didalilkan gugatan para Penggugat pada point angka 13 adalah tidak beralasan hukum, karena tidak didukung dengan alat bukti awal baik itu berupa bukti serah terima kepemilikan tanah seperti sertifikat hak milik un tuk tanah yang dijadikan sengketa tersebut para Penggugat tidak memiliki alas hak yang kuat atau bukti-bukti yang kuat dengan demikian gugatan Penggugat pada point 13 tersebut haruslah ditolak atau patut untuk dikesampingkan pula..

Dengan adanya uraian tersebut di atas, maka Tergugat mohon secara hormat, Kepada Ketua/Anggota Majelis Yang Mulia yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan hukum Eksepsi Tergugat II dapat diterima.

Jawaban Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan hukum Menolak / tidak dapat diterima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban Para Tergugat tersebut, selanjutnya Penggugat mengajukan jawaban dalam Eksepsi dan Replik dalam pokok perkara tertanggal 5 Desember 2017, sebagai berikut:

1. DALAM EKSEPSI :

Bahwa setelah Penggugat mempelajari Eksepsi tergugat 1, ternyata isinya mengandung tangkisan atau eksepsi tentang legal standing, tidak terpenuhinya rumusan Pasal 1328 KUH Perdata, Gugatan Kabur (Obscur lebel), Gugatan Prematur dan Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), yang kami tanggapi sebagai berikut :

1. Legal Standing.

Bahwa dalil Eksepsi Tergugat 1 yang mendalilkan bahwa Penggugat Tidak memiliki Legal Standing dalam perkara Aquo Karena apa yang diperjanjikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam jualbeli tanag ± 10.000 M2/1 Hektar, sudah terpenuhi semua prestasinya/kewajiban Tergugat 1, adalah dalil yang tidak tepat dan tidak benar yang didasarkan pada kekurangan pemahaman Tergugat 1 tentang Hukum Acara Perdata, yaitu tentang apa yang dimaksud dengan kepentingan Hukum dan kewajiban Hukum, dimana kedua substansi Hukum ini mempunyai makna dan pengaturan yang berbeda dalam hukum, Kewpentingan Hukum masuk dalam substansi EKSEPSI. Sedangkan Kewajiban Hukum masuk dalam substansi pokok perkara, yang dalam perkara Aquo Tergugat c1 dalam eksepsinya mengakui tentang Jual-beli tanah ± 10.000 M2/1 Hektar dan telah memenuhi semuanya dan Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat 1 belum memenuhi Prestasi dan mengajukan gugatan dan menjadi pokok sengketa dalam perkara ini, sehingga dalil eksepsi yang demikian sudah masuk dalam kategori Pokok Sengketa yang bukan merupakan alasan eksepsi dan mohon dalil eksepsi ini di tolak setidaknya-tidaknya di nyatakan tidak dapat diterima.

2. Tidak memenuhi Rumusan Pasal 1328 KUH Perdata.

Bahwa Setelah Penggugat membaca dalil eksepsi Tergugat 1 yang menganulir ketentuan Pasal 1238 KUH PERDATA menjelaskan tentang saat terjadinya cederai janji ketika kreditur tidak membayar utangnya setelah disomasi adalah tidak tepat karena ketentuan hukum tersebut diperuntukan dalam kasus utang piutang di mana seseorang yang berutang tidak membayar utangnya, sedangkan dalam kasus Aquo adalah janji-janji yang dilakukan oleh Tergugat 1 untuk membayar harga tanah yang mau dibelinya dan sudah dibuatkan perikatan jual-belinya, namun janji pembayaran harga jual tanah tersebut tidak dipenuhi/tidak diisi, hal ini akan kami buktikan nanti pada saat pembuktian, sehingga secara hukum perbuatan Tergugat 1 termasuk dalam kategori Cendra Janji/Wanprestasi yang salkam satu bentuk dari perbuatan Melawan Hukum, sehingga Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar mengesampingkan dalil eksepsi tergugat 1 ini.

3. Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (Abscuur libel).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tidak benar dalil eksepsi Tergugat 1 yang menyatakan gugugatan Penggugat kabur karena tidak jelas apakah perbuatan melawan hukum atau Wanprestasi, karena yang benar adalah Gugatan Penggugat sudah jelas serta memenuhi syarat yang di tentukkann oleh Undang-undang baik tentang subyek guagatan yaitu para pihak, Obyek Gugatan yaitu tentang jual beli tanah yang dibuatkan Akte perikatan jual beli secara Simulasi, karena harga yang tercantum dalam Akte tidak sesuai dengan harga yang sebenarnya yang disepakati, Kwitansi tanda pembayaran yang ada dalam akte perikatan jual beli tidak ditanda tangani oleh penjual, dan pembayaran dikatakan dalam akte periukatan jual – beli telah lunas akan tetapi senyatanya belum dibayar, hal ini terbukti dengan janji yang dilakukan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat pada tanggal 31 Desember 2016 dan tanggal 18 April 2017 Tergugat 1 akan melunasi pembayaran tanah pada tanggal 30 Juli 2017, namun jani tinggal janji, sehingga gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan agar mendapat penyelesaian sesuai dengan hokum yang berlaku, sehingga perbuatan tidak memenuhi janji oleh Tergugat 1 kepada Penggugat merupakan bentuk perbuatan melawan hokum, sehingga jelas dan terang gugatan Penggugat tidak termasuk dsalam katagori gugatan kabur/Abvscuur liabel, sebagaimana dalam dalil eksepsi Tergugat 1.

4. Gugatan Prematur.

Bahwa tidak benar dalil eksepsi Tergugat1 yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Prematur karena harus menunggu keputusan pidana surat kwetansi atau Dokumen palsu yang didalilkan oleh Penggugat, adalah dalil yang tidak benar karena perkara ini adalah peerkara perdata tentang jual- beli tanah yang dilakukan secara simulasi dengan membuat surat perikatan jual beli yang isinya tidak benar, termasuk kwetansi tanda pembayaran yang diajukan dalam perikatan tersebut tidak benar, harga tidak benar, dan Tergugat 1 sebagai pihak pembeli telah berkali-kali berjanji untuk membayar dan melunasi pembayaran namun hal tersebut tidak direalisasikan, bahkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 1 dengan menggunakan Perikatan jual beli yang isinya tidak benar dan bersifat simulasi tersebut telah menjual tanah obyek jual beli kepada Tergugat 2, sehingga Penggugat sangat dirugikan dan melakukan tuntutan hukum agar mendapat penyelesaian sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu melalui gugatan perdata, yang tidak tergantung pada perkara pidana sebagaimana dala ul eksepsi Tergugat 1.

5. Bahwa alasan Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan Notaris Moichammad Azis,SH. Adalah alasan yang tidak benar karena Notaris bukan sebagai para pihak dalam jual-beli simulasi yang dibuat oleh Tergugat 1 dengan Penggugat, sehingga secara hukum tidak harus dijadikan pihak dalam perkara Aquo.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Penggugat tetap pada gugatan semula dan menolak semua dalil-dalil bantahan Tergugat 1 seluruhnya kecuali yang diakui secara terang dan benar.
2. Bahwa setelah Penggugat membaca Jawaban Gugatan Tergugat 1, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat yang diakui dan tidak dibantah oleh Tergugat 1 adalah sebagai berikut :
 - a. Tanah obyek perikatan jual-beli adalah milik Penggugat yang meliputi luas, letak dan kelas serta batas-batasnya.
 - b. Bahwa pengikatan jual-beli di lakukan di hadapan Notaris/PPAT Mochammad Azis,SH.
 - c. Bahwa harga yang tercantum dalam Akte pengikatan Jual beli tercantum adalah Rp.45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah).
 - d. Harga tanah yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah Rp.2.500.000/are sehingga harga keseluruhan Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
3. Bahwa dalil jawaban Tergugat 1 poin 2 dan 3 adalah pengakuan maka secara hukum telah menjadi fakta Hukum sehingga Penggugat tidak perlu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menanggapinya karena sudah menjadi kewenangan Majelis Hakim yang Mulia untuk menilai dan mempertimbangkan.

4. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat 1 poin 4 yang menyangkal kelalaiannya untuk membayar tanah tersebut dan mengakui telah membayar lunas adalah alasan yang tidak benar, karena kalau Tergugat 1 telah membayar tanah obyek jual beli yang dibuat simulasi (pura-pura lunas) tersebut, maka perkara ini tidak akan ada atau dengan kata lain Penggugat akan malu pada diri sendiri menuntut sesuatu yang sudah tidak ada, namun kenyataannya Tergugat 1 selalu berjanji untuk membayar harga tanah obyek jual beli kepada Penggugat setiap Penggugat menagih pembayarannya, adapun janji tersebut dibuat pada tanggal 31 Desember 2016 dan surat perjanjian tertanggal 18-4-tahun2017.
5. Bahwa tidak benar dalil jawaban Tergugat 1 poin 5 yang menyatakan telah membayar lunas tanah obyek jual beli simulasi karena kalau sudah lunas maka Penggugat tidak akan pernah menagih dan mempermasalahkan tanah obyek jual-beli ini, lagi pula Tergugat 1 sendiri yang berjanji akan melunasi pembayarannya sesuai surat perjanjian yang dibuat pada tanggal 31 Desember 2016. Pembeli/Tergugat 1 (MUTIATUN) berjanji akan melunasi pembayaran pada tanggal 31 Maret 2017 dan surat Perjanjian yang ditulis tangan sendiri oleh Tergugat 1 bahwa pada tanggal 18 April 2017, Pembeli/Tergugat 1 (MUTIATUN) berjanji akan melunasi sisa pembayaran pada tanggal 30 Juli 2017, Dengan ketentuan sanggup diproses sesuai hukum yang berlaku apa bila tidak bisa memenuhi janjinya.
6. Bahwa tidak benar dalil Tergugat 1 yang menuduh Penggugat tidak jujur terhadap pembayaran yang diterima penggugat, padahal Penggugat telah menguraikan dan menjelaskan secara terang dan jelas dan jujur dalam gugatannya khususnya poin 6 dan terhadap tuduhan ini akan di buktikan nanti pada waktu pembuktian.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa tidak benar dalil Tergugat 1 tang menuduh Tergugat 1 tidak memahami isi perjanjian dalam Akte Notaris dengan menstir bunyi Pasal 5 dalam akte tersebut, padahal yang tidak memahami konteks permasalahan dalam sengketa ini adalah Tergugat 1 sendiri, yang pura-pura tidak menyadari telah melakukan perbuatan melawan Hukum, berupa tidak membayar lunas harga jual-beli tanah yang telah disepakati dan btelah menjual lagi tanah yang belum dibayar lunas tersebut kepada Tergugat 2, sehingga mengakibatkan Kerugian pada diri Penggugat, yaitu sebagaimana dalil gugatan Penggugat poin 10.b yaitu kerugian materiil sebesar Rp. 300.000.000(tiga ratus juta rupiah). Bahwa akibat kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut, Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi terehadap kenaikan harga tanah yang menjadfi obyek jual-beli karena tanah yang menjadi obyek jual beli belum di bayar lunas oleh Tergugat 1 sehingga secara Hukumn Penggugat masih memiliki Hak atas tanah tersebut.
8. Bahwa tidak benar dalil Jawaban Tegugat 1 yang menyatakan bahwa pengikatan jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris tersebut telah memenuhi unssur Pasal 1320 KUH Perdata tentang sarat Sahnya suatu perjanjian, karena yang benar adalah dalam Akte perikatan jual beli pada Notaris Mochammad Azis,SH. Dengan Akte Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 15 tanggal 27 Maret 2012 dilakukan dengan simulasi jual beli tercantum :
- e. Bahwa harga tanah yang akan diperjual belikan adalah Rp.45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah), padahal harga yang kami sepakai adalah Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh jhuta rupiah) hal ini telah diakui oleh Tergugat dalam jawabannya poin 3.
- f. Bahwa disebutkan pembayaran telah dibayarkan lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama, padahal pada saat itu pembayaran belkum dilakukan.
- g. Bahwa kwetansi tanda pembayaran yang diajukan pada saat pembuatan akte Jual beli tersebut , palsu karena yang menandatangani adalah Tergugat 1 (bukan tanda tangan Penggugat dam kwetansi tranda penerimaan uang).

Halaman 25 dari 46 halaman -Putusan Nomor 199/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Bahwa kepercayaan Penggugat kepada Tergugat 1 didasarkan pada jual-beli yang pernah Penggugat lakukan dengan suami Tergugat 2 atas tanah pecahan yang luasnya 1 Hektar, tanpa ada masalah pembayarannya, dan lagi juga Tergugat 1 seorang PNS dan keluarganya keluarga orang terpendang,, sehingga Penggugat percaya kepada Tergugat 1, namun kenyataannya Tergugat 1 sampai saat ini belum membayar lunas tanah milik Penggugat tersebut.
9. Bahwa tidak benar dalil Tergugat 1 yang memandfang pengikatan jual-beli dengan simulasi yang dilakukan dihadapan Notaris Mochammad Azis,SH,talaha sah dan kepemilikan telah berpindah dari Penggugat kepada Tergugat 1 padahal yang benar adalah tanah obyek jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris Mochammad Azis,SH. Dengan Akte Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No.15 tanggal 27 Maret 2012, belum sah karena harga tanah yang disepakati belum di bayar, hal ini di akui oleh Tergugat 1 sebagaimana Surat Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat 1 pada tanggal 31 Desember 2016 dan pada tanggal 18 April 2017 yang akan melunasi pembayarannya pada tanggal 30 Juli 2017, namun janji tersebut tidak ditepati sampai dengan gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan untuk mendapatkan Penyelesaian sesuai dengan hokum yang berlaku.
10. Bahwa tidak benar dalil Tergugat 1 yang menyatakan bahwa gugatan wanprestasi dan perbuatan melawab hukum tidak sepatasnya di gabungkan karena yang benar adalah perbuatan tidak membayar lunas tanah obyek jual beli dan menjualnya lagi kepada Tergugat 2 merupakan salah satu bentuk perbuatan melawan hokum, sehingga penggabungan gugatan tuntutan pembayaran tanah dan tuntutan perbuatan melawan hokum tidaklah melanggar Huykum Acara peredata yang berlaku.
11. Bahwa dalil jawaban Tergugat 1 poin 12 yang menyatakan gugatan Penggugat kabur karena menuntut pembayaran ganti Rugi sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) adalah tidak benar karena tuntutan ganti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rugi tersebut telah di uraikan dengan jelas dasar hukumnya dalam posita gugatan penggugat, sehingga dalil ini mohon untuk di Tolak.

12. Begitu pula dengan dalil jawaban gugatan poin 12 dan 13 yang dinyatakan Kabur adalah tidak tetap karena makna Gugatan kabur tertuju pada Formaliutas gugatan bukan pada substansi gugatan sebagaimana jawaban Tergugat 1.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat Mohon Kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan Putusan :

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat 1 seluruhnya atau setidaknya menyatakan eksepsi Tergugat 1 seluruhnya.

I. DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.

Menimbang, bahwa demikian pula Kuasa Hukum Tergugat I, telah mengajukan Dupliknya tertanggal 12 Desember 2017 dan Kuasa Hukum Tergugat 2 tidak mengajukan Duplik dan menyatakan tetap pada jawaban dan Eksepsi tanggal 21 Nopember 2017 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materi cukup dan dicocokkan dengan aslinya, yaitu :

1. Fotocopy Kwitansi tanggal 10-10-2013, selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Fotocopy Surat Perjanjian tanggal 31 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Fotocopy Surat Perjanjian tanggal 18-04-2017, selanjutnya diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa bukti P-2 dan P-3 telah bermaterai cukup dan telah nazegelen, kemudian telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 yang berupa fotocopy dari fotocopy, selanjutnya dapat dipertimbangkan menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah menghadirkan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dengan dibawah sumpah yaitu sebagai berikut:

1. Saksi H.WILDAN,SE.;

- Bahwa saksi akan menerangkan keterkaitan saksi dengan bukti Surat P-2;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan tersebut terletak di Desa Rempek, Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombok Utara;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah kebun milik H,Yusri yang dijual kepada Mutiatun seluas 2 Ha yang terletak di Dusun Rempek Kabupaten Lombok Utara;
- Bahwa pembayaran tanah tersebut baru diberikan ±Rp 40.000.000,-00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena H.Yusri sering curhat pada saksi;
- Bahwa saksi mengetahui ada Perikatan jual beli yang dibuat di Notaris Muhammad Azis,SH.;
- Bahwa setelah ada Perikatan jual beli tanah dikuasai oleh Mutiatun;
- Bahwa mengenai sisa yang belum dibayar tidak ada perjanjian;
- Bahwa sebelum ada perikatan yang panen kelapa di tanah tersebut adalah H.Yusri ;
- Bahwa sisa yang belum dibayar tersebut, saksi berkali-kali diajak oleh H.Yusri mencari Mutiatun untuk meminta ke,kurangan pembayaran tanah tersebut ;
- Bahwa pada saat penanda tangan Surat Perjanjian saksi pergi bersama H.Yusri ke rumah MUTIATUN sesampai di rumah Mutiatun saksi mendengar H.Yusri berbicara dengan Mutiatun dan mengatakan “ Bu Mutiatun selalu begini “
- Bahwa saksi melihat Bu Mutiatun ada kalimat yang tidak disetujui dalam surat perjanjian tersebut yang kemudian Bu Mutiatun mencoret



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat perjanjian tersebut dan diganti dengan kalimat dibawahnya dan dalam Surat tersebut saksi ikut menanda tangi sebagai saksi;

- Bahwa pada saat H.Yusri mengatakan Bu Mutiatun selalu bengini jarak saksi dengan Ibu Mutiatun dan H.Yusri sekitar 2 meter;
- Bahwa saksi juga pernah mendengar H.Yusri menelpon Ibu Mutiatun untuk meminta kekurangan pembayaran tanah tersebut ;
- Bahwa Mutiatun mengakui ada sisa pembayaran tanah yang belum dibayar yang kemudian timbul Surat bukti P-3 ;
- Bahwa surat bukti P-3 tersebut saksi melihat sendiri Ibu Mutiatun menulis surat tersebut ;
- Bahwa tanah tersebut sekarang sudah dijual oleh Ibu Mutiatun kepada siapa saksi tidak mengetahui;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi H.ZABUR,S.Sos;

- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan tersebut terletak di Desa Rempek, Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombok Utara;
- Bahwa sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Ibu Rusni;
- Bahwa sebelum dikuasai oleh Ibu Rusni tanah tersebut milik H.Yusri yang telah dijual kepada Mutiatun dengan harga Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa pembayaran tanah tersebut oleh Ibu Mutiatun baru diayar Rp. 32.500.000,-00 (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada bulan Desember tahun 2016 hari dan tanggalnya saksi lupa pada sore hari saksi diajak pergi nagih sisa pembayaran tanah ke rumah Ibu Mutiatun bersama dengan H.Wildan;
- Bahwa pada saat itu sedang ada musibah di rumah Ibu Mutiatun, kami menunggu sampai sore;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya melihat H.Yusri menyodorkan Surat Perjanjian kepada Ibu Mutiatun yang kemudian dicoret karena Ibu Mutiatun ada kalimat yang tidak disetujui yang kemudian dirubah (bukti surat p-2);
- Bahwa pada saat Mutiatun mencoret Surat Perjanjian tersebut saksi duduk di belakang ;
- Bahwa H.Yusri bercerita pada saksi bahwa Ibu Mutiatun mengakui sisa pembayaran tanah tersebut belum dibayar pada H.Yusri; dan akan dibayar pada bulan Maret sejumlah Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa pada waktu Ibu Mutiatun mencoret Surat Perjanjian tersebut H.Yusri tidak keberatan;
- Bahwa pada waktu bertiga menagih sisa pembayaran, Ibu Mutiatun tidak ada melakukan pembayaran;
- Bahwa sampai sekarang Tergugat 1 belum membayar sisa pembayaran tanah tersebut ;
- Bahwa jarak saksi dengan Tergugat 1 pada saat men coret Surat Perjanjian tersebut berjarak 3 kursi ;
- Bahwa lokasi tanah saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi RUDI ARTONO :

- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan tersebut terletak di Desa Rempek, Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombok Utara;
- Bahwa sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Ibu Rusni ;
- Bahwa sebelum tanah tersebut dijual kepada Ibu Mutiatun/Tergugat 1 tanah tersebut milik H.Yusri dan saksi sebagai penjaganya/memelihara;
- Bahwa saksi menjaga tanah tersebut sejak tahun 2011;
- Bahwa tanah tersebut dibeli oleh Tergugat 1 pada tahun 2012 dan baru dibayar DPnya saja;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah bertemu dua kali dengan Ibu Mutiatun/Tergugat 1, dan mengakui belum membayar sisa pembayaran tanah tersebut kepada H.Yusri karena masih menjual warisan keluarganya;
- Bahwa saksi pernah mendengar H.Yusri menelpon Ibu Mutiatun dengan speker Hpnya dan H.Yusri mengatakan “kapan diselesaikan sisa pembayaran tanah tersebut tapi Ibu Mutiatun ngeles “

- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah :

Sebelah Utara : Jalan dusun

Sebelah Selatan : tanah wakap Desa

Sebelah Barat : Tanah Rusniati

Sebelah Timur : Tanah Rusniati

- Bahwa sekarang tanah tersebut digarap oleh Pak Opiuk sejak tahun 2015;
- Bahwa saksi pernah bertanya pada Pak Opik tentang pembayaran tanah tersebut dan Pak Opik mengatakan pembayaran tanah tersebut oleh Ibu Rusniati /2 telah diselesaikan dengan Ibu Mutiatun/Tergugat 1;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, pihak Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat, yaitu:

1. Fotocopy Akta Kuasa untuk menjual tanggal 27 Maret 2012 Nomor 16, selanjutnya diberi tanda T.1.1;
2. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 27 Maret 2012 Nomor 15, selanjutnyadiberi tanda T.1.2;
3. Fotocopy bukti setor uang tanggal 5-02-2016 melalui Bank Rakyat Indonesia, selanjutnya diberi tanda T.1.3;
4. Fotocopy bukti setor uang tanggal 5-12-2016 melalui Bank Rakyat Indonesia, selanjutnya diberi tanda T.1.4.
5. Fotocopy Kwitansi tanggal 16 September 2017, selanjutnya diberi tanda T.1.5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.1.3, T.1.4 dan T.1.5 telah bermaterai cukup dan telah nazegelel kemudian telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.1.1 dan T.1.2 yang hanya berupa fotocopy dari fotocopy, telah bermaterai cukup dan telah nazegelel selanjutnya dapat dipertimbangkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, pihak Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat, yaitu:

1. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 27 Maret 2012 Nomor 15, selanjutnyadiberi tanda T.2.1.;
2. Fotocopy Akta Kuasa untuk menjual tanggal 27 Maret 2012 Nomor 16, selanjutnya diberi tanda T.2.2;
3. Fotocopy Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 31-10-2012 No.: 51, selanjutnya diberi tanda T.2.3;
4. Fotocopy Akta Kuasa untuk menjual tanggal 31-10- 2012 Nomor 52, selanjutnya diberi tanda T.2.4
5. Fotocopy Sertioikat (Tanda Bukti Hak) No.1893, selanjutnya diberi tanda T.2.5;

Menimbang, bahwa bukti T.2.1 sampai dengan bukti T.2.5 telah bermaterai cukup dan telah nazegelel kemudian telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya dapat dipertimbangkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah menghadirkan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dengan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi SRI WULAN:
 - Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan tersebut terletak di Desa Rempek, Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombok Utara;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batasnya tetapi saksi mengetahui letaknya;
 - Bahwa saksi mengantar Tergugat 1 ke Notaris Muhammad Azius,SH. Dan disana saya bertemu dengan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diperlihatkan Akte oleh Tergugat 1;
 - Bahwa saksi pernah berkali-kali mengantar Tergugat 1 ke Rempek katanya mau beli tanah, tapi tanahnya saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi pernah juga diajak oleh Tergugat 1 antar saya bayar tanah yang di Rempek kata Tergugat 1, akan tetapi uangnya saksi tidak lihat/tidak tau;
 - Bahwa rumah Tergugat 1 dekat dengan rumah besan Penggugat dan pada saat saksi sedang duduk dirumah besan saksi Penggugat lewat dan mengatakan akan kerumah Tergugat 1 dan Penggugat juga pernah mengeluh kepada saksi bahwa sering mencari Tergugat 1 dirumahnya akan tetapi tidak pernah bertemu;
 - Bahwa pada saat saksi mengantar Tergugat 1 ke Rempek hanya sebatas mengantar saja, saksi tidak tahu masalah uang ;
- Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat 2 telah menghadirkan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dengan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi SUNIARTI;

- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan tersebut terletak di Desa Rempek, Kecamatan Gangga, Kabupaten Lombok Utara;
- Bahwa saksi mengetahui batas –batas tanah tersebut, yaitu:
 - Sebelah Utara : Jalan Rempek;
 - Sebelah Timur : tanah Rusnadi
 - Sebelah Selatan : Tanah Desa;
 - Sebelah Barat : Tanah H.L.M.Masrah;
- Bahwa semula tanah tersebut milik H.Yusri dijual kepada Ibu Mutiatun/Tergugat 1 kemudian dijual lagi kepada Rusniati/Tergugat 2;
- Bahwa sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Rusniati/Tergugat 2 sejak lima tahun yang lalu ak ada yang keberatan;dan tid



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diperlihatkan Akta Notaris akan tetapi saksi tidak membacanya;
- Bahwa tanah tersebut ditanami Kacang hijau, kacang panjang, kacang tanah/ sejenis Palawija;
- Bahwa ada Sertipikat tanah tersebut atas nama H.Rusniati dan saksi pernah melihat Sertipikat tersebut ;
- Bahwa pada saat Tergugat 2 mengajukan Sewrtipikat di ukur olh BPN tidak ada warga yang keberatan ;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran oleh BPN saksi ada diulokasi dan ikut membantu pengukuran ;
- Bahwa H.Yusri ada punya tanah hamper 2 Ha, dan tanah tersebut berdampingan dengan tanah H.Rusniati/Tergugat 2;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli dari Penggugat kepada Tergugat 1;
- Bahwa pengajuan Sertipikat pada Tahun 2015 melalui Prona;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa pada tanggal 27 April 2018;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak baik Para Penggugat maupun Para Tergugat menyatakan cukup dan tidak mengajukan sesuatu lagi dan memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan dianggap telah termuat dan telah turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat maupun Eksepsi Para Tergugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduknya perkara diatas;

Menimbang, bahwa dalam Eksepsinya Tergugat I pada pokoknya mempermasalahkan bahwa:

1. Penggugat tidak mempunyai legal standing dengan mengemukakan argumentasi pada pokoknya bahwa Penggugat dalam perubahan gugatannya tertanggal 07 November 2017 tidak berkapasitas sebagai Penggugat karena apa yang diperjanjikan mengenai jual beli tanah seluas ± 10.000 M²/ 1 Hektar (sepuluh ribu meter persegi/satu hektar) tersebut sudah terpenuhi semua prestasinya/kewajibannya oleh Tergugat 1, sehingga tidak ada kewajiban hukum lagi yang harus dibebankan kepada Tergugat 1;

2. Gugatan Penggugat tidak memenuhi rumusan Pasal 1238 dengan mengemukakan argumentasi pada pokoknya bahwa dasar hukum seseorang dinyatakan lalai melaksanakan kewajiban atau prestasinya diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dari rumusan Pasal 1238 KUHPer di atas dapat diketahui bahwa ada dua kondisi kapan seseorang dianggap lalai atau cidera janji, yaitu:

- Dalam hal ditetapkan suatu waktu di dalam perjanjian, tetapi dengan lewatnya waktu tersebut (jatuh tempo) Debitur belum juga melaksanakan kewajibannya.
- Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu, lalu Kreditur sudah memberitahukan kepada Debitur untuk melaksanakan kewajiban atau Prestasinya tetapi Debitur tetap juga tidak melaksanakannya kewajiban kepada Kreditur.

“bahwa tidak dipenuhinya suatu teguran (somasi) akan membawa akibat bahwa debitur dalam keadaan lalai”

Oleh karena itu, jelas bahwa jika tidak diatur suatu batas waktu di dalam perjanjian, maka Debitur dikatakan lalai/cidera janji sejak dia diperingati



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(somas) oleh Kreditur untuk membayar utangnya pada waktu yang ditentukan

Kreditur, namun Debitur tetap tidak melaksanakannya;

3. Gugatan Penggugat Kabur atau tidak jelas (Obscur Libel) dengan mengemukakan argumentasi pada pokoknya bahwa setelah Tergugat 1 cermati ternyata gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur dikarenakan di satu sisi pada Posita No 3,5,6,7, dan 8 Penggugat mendalilkan gugatan Wanprestasi sedangkan di sisi lain pada posita No 9 dan 10 Penggugat mendalilkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ditambah lagi Petitum gugatan Penggugat pada Poin No. 2,3,4,5 dan 6 yang sangat tidak sinkron dimana pada Poin No. 2,3,5, dan 6 merupakan tuntutan gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedangkan Petitum No. 3 tuntutanya berdasarkan gugatan wanprestasi, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak relevan sehingga gugatan Penggugat tersebut menjadi kontradiksi karena tidak jelas apakah Penggugat mendasarkan gugatannya pada gugatan wanprestasi atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum, karena pada dasarnya kedua jenis gugatan tersebut memiliki Karakteristik dan Unsur-unsur yang berbeda pula sehingga maknanya menjadi berbeda juga. "Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus di selesaikan tersendiri".Oleh karena itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas atau kabur.

4. Gugatan Penggugat diajukan sebelum waktunya (Prematur) dengan argumentasi pada pokoknya bahwa sangkaan Penggugat terhadap Tergugat 1 pada Posita No. 5 Poin C sangat-sangat tidak berdasar dan mengada-ada, karena untuk membuktikan bahwa Kuitansi atau Dokumen itu apapun itu palsu atau dimanipulasi, Penggugat harus membuktikan hal tersebut terlebih dahulu, oleh karena untuk membuktikan Kuitansi adalah palsu/dimanipulasi oleh Tergugat 1 haruslah dilakukan upaya Hukum Pidana terlebih dahulu, sehingga gugatan ini haruslah ditangguhkan terlebih dahulu sampai menunggu hasil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Pengadilan yang telah Incracht (mempunyai kekuatan hukum tetap) yang menyatakan kuitansi tersebut adalah Palsu.

5. Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consorsium) dengan argumentasi pada pokoknya bahwa dalam surat gugatannya pada Posita No. 4 Penggugat telah menyangkal dengan mendalilkan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) yang dibuat bersama-sama oleh Penggugat dan Tergugat 1 dihadapan Notaris Mochammad Azis, S.H., tertanggal 27 Maret 2012 merupakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) Simulasi yang berarti APJB pura-pura, karena Penggugat mendalilkan APPJB tersebut Simulasi atau Pura-pura maka gugatan Penggugat yang hanya ditujukan kepada Tergugat 1 dan 2 adalah keliru, karena Notaris Mochammad Azis, S.H., yang telah menerbitkan APJB No. 15 tertanggal 27 Maret 2012 yang menurut Penggugat adalah Simulasi atau APPJB pura-pura maka seharusnya dijadikan pihak di dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan Eksepsi dengan mengemukakan dalil Eksepsi pada pokoknya :

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang sempurna yang mana pihak ketiga Notaris, BPN harus ditarik sebagai para pihak, karena Notaris yang membuat perikatan jual beli dan Badan Pertanahan yang telah menerbitkan bersertifikat tanah tersebut dalam ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai para pihak agar lebih sempurna, sehingga yang mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk plurium litis consortium, yaitu yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap masih kurang, sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur atau kurang jelas dalam isi gugatan Penggugat di katakan Tergugat 1 kurang membayar atau tidak melunasi harga pembayaran tanah milik Penggugat (gugatan point angka 8) yang seharusnya gugatan wanprestasi di sisi lain Tergugat 1 di katakan perbuatan melawan hukum karena telah menjual tanah tersebut kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, maka gugatan Penggugat adalah gugatan mengandung cacat formil untuk itu gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, Penggugat menanggapi Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut dengan mengemukakan tanggapan pada pokoknya bahwa mengenai *Legal standing* eksepsi Tergugat sudah masuk dalam kategori Pokok Sengketa yang bukan merupakan alasan eksepsi, kemudian mengenai Tidak memenuhi Rumusan Pasal 1328 KUH Perdata ditanggapi pada pokoknya bahwa ketentuan hukum tersebut diperuntukan dalam kasus utang piutang di mana seseorang yang berutang tidak membayar utangnya, sedangkan dalam kasus *Aquo* adalah janji-janji yang dilakukan oleh Tergugat 1 untuk membayar harga tanah yang mau dibelinya dan sudah dibuatkan perikatan jual-belinya, namun janji pembayaran harga jual tanah tersebut tidak dipenuhi/tidak diisi, kemudian mengenai Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*obscur libel*) ditanggapi pada pokoknya bahwa tidak benar dalil eksepsi Tergugat 1 yang menyatakan gugatan Penggugat kabur karena tidak jelas apakah perbuatan melawan hukum atau Wanprestasi, karena yang benar adalah Gugatan Penggugat sudah jelas serta memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-undang baik tentang subyek gugatan yaitu para pihak, Obyek Gugatan yaitu tentang jual beli tanah yang dibuatkan Akte perikatan jual beli secara Simulasi, karena harga yang tercantum dalam Akte tidak sesuai dengan harga yang sebenarnya yang disepakati, Kwitansi tanda pembayaran yang ada dalam akte perikatan jual beli tidak ditanda tangani oleh penjual, dan pembayaran dikatakan dalam akte perikatan jual – beli telah lunas akan tetapi kenyataannya belum dibayar, hal ini terbukti dengan janji yang dilakukan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat pada tanggal 31 Desember 2016 dan tanggal 18 April 2017 Tergugat 1 akan melunasi pembayaran tanah pada tanggal 30 Juli 2017, namun janji tinggal janji, sehingga gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan agar mendapat penyelesaian sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga perbuatan tidak memenuhi janji oleh Tergugat 1 kepada

Halaman 38 dari 46 halaman -Putusan Nomor 199/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat merupakan bentuk perbuatan melawan hukum, sehingga jelas dan terang gugatan Penggugat tidak termasuk dalam kategori gugatan kabur/obscur libel, sebagaimana dalam dalil eksepsi Tergugat 1, kemudian mengenai Eksepsi tentang Gugatan Prematur ditanggapi pada pokoknya bahwa tidak benar dalil eksepsi Tergugat 1 yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Prematur karena harus menunggu keputusan pidana surat kwetansi atau Dokumen palsu yang didalilkan oleh Penggugat, adalah dalil yang tidak benar karena perkara ini adalah perkara perdata tentang jual-beli tanah yang dilakukan secara simulasi dengan membuat surat perikatan jual beli yang isinya tidak benar, termasuk kwitansi tanda pembayaran yang diajukan dalam perikatan tersebut tidak benar, harga tidak benar, dan Tergugat 1 sebagai pihak pembeli telah berkali-kali berjanji untuk membayar dan melunasi pembayaran namun hal tersebut tidak direalisasikan, bahkan Tergugat 1 dengan menggunakan Perikatan jual beli yang isinya tidak benar dan bersifat simulasi tersebut telah menjual tanah obyek jual beli kepada Tergugat 2, sehingga Penggugat sangat dirugikan dan melakukan tuntutan hukum agar mendapat penyelesaian sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu melalui gugatan perdata, yang tidak tergantung pada perkara pidana sebagaimana dalil eksepsi Tergugat 1, kemudian mengenai alasan Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan Notaris Moichammad Azis,SH. Adalah alasan yang tidak benar karena Notaris bukan sebagai para pihak dalam jual-beli simulasi yang dibuat oleh Tergugat 1 dengan Penggugat, sehingga secara hukum tidak harus dijadikan pihak dalam perkara Aquo.

Menimbang, bahwa Terhadap Eksepsi Para Tergugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Tergugat yang mengemukakan Eksepsi bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing, Majelis Hakim mempertimbangkan apakah dalam perkara ini Penggugat mempunyai legal standing atau tidak, dengan mencermati argumentasi Eksepsi Tergugat I dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masalah yang pada pokoknya berargumentasi bahwa apa yang diperjanjikan mengenai jual beli tanah seluas \pm 10.000 M²/ 1 Hektar (Sepuluh ribu meter persegi/satu hektar) tersebut sudah terpenuhi semua prestasinya/kewajibannya oleh Tergugat 1, sehingga tidak ada kewajiban hukum lagi yang harus dibebankan kepada Tergugat 1 yang selanjutnya dihubungkan dengan gugatan Penggugat Majelis Hakim berpendapat bahwa apakah yang diperjanjikan mengenai jual beli tanah tersebut semua prestasinya sudah dipenuhi atau belum masih perlu dibuktikan dalam persidangan, yang berarti telah masuk materi pokok perkara dan berada diluar materi Eksepsi karenanya Eksepsi Tergugat I dalam masalah ini tidak cukup alasan menurut hukum, karenanya harus ditolak

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I yang dalam Eksepsinya mempermasalahkan Gugatan Penggugat tidak memenuhi rumusan Pasal 1238 KUHPerdara, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Eksepsi Tergugat 1 tidak jelas, karena bertentangan antara alasan Eksepsi dengan argumentasi yang mendukung Eksepsi tersebut hal mana dalam eksepsinya Tergugat 1 mempermasalahkan gugatan Penggugat tidak memenuhi rumusan Pasal 1238 KUHPerdara namun argumentasinya mempermasalahkan tentang lalainya seseorang untuk memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian, kalau yang dimaksud Tergugat 1, gugatan Penggugat harus memenuhi rumusan Pasal 1238 KUHPerdara adalah Eksepsi yang keliru karena tidak ada teori hukum ataupun aturan hukum yang menentukan bahwa gugatan harus memenuhi rumusan Pasal 1238 KUHPerdara, bagaimana mungkin suatu gugatan yang terdiri dari posita yang menceritakan permasalahan yang dialami Penggugat dengan Tergugat yang selanjutnya diajukan petitumnya harus memenuhi rumusan Pasal dalam Undang-undang yang dalam hal ini ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara adalah sesuatu yang tidak mungkin, maka atas dasar pertimbangan tersebut Eksepsi Tergugat 1 dalam masalah ini tidak cukup alasan menurut hukum, karenanya harus ditolak;

Halaman 40 dari 46 halaman -Putusan Nomor 199/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat 1 yang mengemukakan Eksepsi bahwa Gugatan Penggugat Kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*), dalam masalah ini Majelis Hakim mempertimbangkan dengan mencermati gugatan Penggugat, hal mana ternyata Penggugat mengajukan gugatan pembatalan jual beli melawan Para Tergugat dimana dalam halaman 1 tertulis "Dengan ini mengajukan gugatan Pembatalan Jual beli melawan : Para Tergugat, yang ternyata dalam posita No. 3 gugatannya Penggugat mendalilkan "*Bahwa tanah obyek sengketa tersebut, pernah mau dibeli oleh Tergugat 1 (Mutiatun Sos. MH) dengan harga dan seterusnya...*" Yang selanjutnya dalam posita No. 4 didalilkan "*karena kepercayaan Penggugat kepada Tergugat 1, kami (Penggugat dan Tergugat 1) pada tanggal 27 Maret 2012 membuat simulasi perikatan jual beli pada Notaris Mochammad Aziz, SH, dengan Akte Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 15 tanggal 27 Maret 2012*" yang dapat dipahami bahwa jual beli tersebut belum terjadi karena perikatan jual beli pada Notaris Mochammad Aziz, SH, dengan Akte Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 15 tanggal 27 Maret 2012 hanya merupakan simulasi bukan perbuatan sesungguhnya disisi yang lain pada posita No. 7 Penggugat mendalilkan "Bahwa Penggugat telah berulang kali menghubungi pihak Pembeli/Tergugat 1 (Mutiatun) agar melunasi sisa pembayaran tanah dari harga yang telah di sepakati sebesar Rp. 217.500.000 (dua ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), namun pihak Pembeli/Tergugat 1 (Mutiatun) selalu berjanji yang tak pernah ditepati dan diisi. Dan seterusnya. Dari dalil ini dapat dipahami antara Penggugat dengan Tergugat 1 telah terjadi jual beli terhadap obyek sengketa, disisi yang lain lagi dalam posita No. 9 Penggugat mendalilkan "*Bahwa Perbuatan Tergugat 1 yang tidak melunasi Pembayaran Tanah milik Penggugat yang telah dibuatkan Perikatan Jual-beli pada Notaris Mochammad AZIZ, SH dan telah menjual kembali tanah obyek sengketa kepada Tergugat 2 (Rusmiati), adalah Perbuatan Melawan Hukum yang tidak sah dan batal menurut Hukum.*" Dari dalil ini dapat dipahami bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 1 yang dilakukan dihadapan Notaris

Halaman 41 dari 46 halaman -Putusan Nomor 199/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mochammad Aziz, SH, adalah jual beli yang benar terjadi dan bukan simulasi belaka, dari dalil Posita gugatan Penggugat tersebut ternyata bertentangan satu dengan yang lain, gugatan yang demikian merupakan gugatan yang kabur, karenanya Eksepsi Tergugat 1 dalam masalah kaburnya gugatan Penggugat cukup alasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat 1 yang berpendapat bahwa Gugatan Penggugat diajukan sebelum waktunya (Prematur), Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Eksepsi Tergugat 1 ternyata tidak didukung argumentasi yang sinkron dengan gugatan yang di Eksepsi karena dalam gugatannya Penggugat tidak pernah mendalilkan tentang palsunya kwitansi namun dalam Eksepsinya Tergugat 1 mempermasalahkan palsunya kwitansi yang menurutnya perbuatan pidana, maka oleh karena Eksepsi Tergugat 1 dalam masalah ini tidak sinkron dengan gugatannya menjadikan Eksepsi Tergugat 1 dalam masalah ini tidak cukup alasan menurut hukum, karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat 1 yang berpendapat bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak, Majelis Hakim mempertimbangkan dengan mencermati gugatan Penggugat yang ternyata salah satu dalil gugatannya (posita No. 4) mendalilkan "bahwa karena kepercayaan Penggugat kepada Tergugat 1, kami (Penggugat dan Tergugat 1) pada tanggal 27 Maret 2012 membuat simulasi perikatan jual beli pada Notaris Mochammad Aziz, SH, dengan Akte Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 15 tanggal 27 Maret 2012", maka terjadinya simulasi jual beli terhadap obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat 1 melibatkan Notaris Mochammad AZIZ, SH, karenanya agar penyelesaian perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas maka Notaris Mochammad Aziz, SH, seharusnya dijadikan pihak dalam perkara ini, namun oleh karena ternyata Notaris Mochammad Aziz, SH, tidak dijadikan pihak dalam perkara ini maka terdapat kurangnya pihak dalam perkara ini, karenanya atas dasar pertimbangan tersebut Eksepsi Tergugat I dalam masalah ini cukup alasan menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat 2 dalam masalah tidak sempurnanya gugatan Penggugat dengan alasan kurang pihak dimana Tergugat 2 mempermasalahkan tidak dijadikannya sebagai pihak yang dalam hal ini Notaris dan BPN, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa mengenai Eksepsi Tergugat 2 agar BPN diajukan sebagai pihak dalam perkara ini hal mana ternyata gugatan Penggugat tidak mendalilkan tentang penerbitan Sertipikat terhadap tanah obyek sengketa maka dalam perkara ini tidak terdapat keterlibatan BPN dalam perkara ini, sedang Eksepsi Tergugat 2 agar Notaris diajukan sebagai pihak dalam perkara ini Majelis Hakim menggunakan kembali pertimbangan dalam mempertimbangkan Eksepsi tentang kurangnya pihak yang diajukan Tergugat 1 tersebut diatas yang pada pokoknya telah dipertimbangkan bahwa agar penyelesaian perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas maka Notaris Mochammad Aziz, SH, yang didalilkan terkait dengan pembuatan akta dalam simulasi jual beli tanah obyek sengketa seharusnya dijadikan pihak dalam perkara ini, namun oleh karena ternyata Notaris Mochammad Aziz, SH, tidak dijadikan pihak dalam perkara ini maka terdapat kurangnya pihak dalam perkara ini, maka atas pertimbangan tersebut Eksepsi Tergugat 2 dalam masalah ini cukup alasan menurut hukum karenanya eksepsi Tergugat 2 dalam hal ini dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II yang pada pokoknya mempermasalahkan gugatan Penggugat kabur dengan mengacu kepada gugatan point angka 8 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa gugatan Penggugat tersebut disatu sisi mendalilkan bahwa Tergugat 1/pembeli (Mutiatun) dapat difahami bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 1 (Mutiatun) telah terjadi namun Tergugat 1 tidak melunasi Harga Pembayaran tanah milik Penggugat sebesar Rp. 175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) disisi yang lain didalilkan Tergugat 1 (Mutiatun) berdasarkan Perikatan Jual-beli yang sifatnya simulasi dan tidak benar tersebut, telah menjual tanah milik Penggugat yang belum lunas pembayarannya tersebut kepada Tergugat 2 (Rusmiati), dalil ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat difahami jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 1 (Mutiatun) tidak terjadi karena hanya bersifat simulasi sehingga jelas dalil gugatan Penggugat dalam hal ini bertentangan satu dengan yang lain sehingga menjadikan kaburnya gugatan Penggugat maka atas pertimbangan tersebut Eksepsi Tergugat 2 dalam masalah ini cukup alasan menurut hukum, karenanya eksepsi Tergugat 2 dalam hal ini dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat maupun bantahan Para Tergugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduknya perkara diatas;

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada pertimbangan dalam mempertimbangkan dalam Eksepsi tersebut diatas hal mana diantaranya telah dipertimbangkan bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur libels*), gugatan Penggugat kurang pihak, hal mana pertimbangan tersebut digunakan kembali dalam mempertimbangkan gugatan Penggugat dalam pokok perkara ini, maka atas dasar pertimbangan tersebut gugatan Penggugat kabur dan gugatan Penggugat kurang pihak, karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada pertimbangan diatas hal mana gugatan Penggugat kabur dan kurang pihak serta dinyatakan tidak dapat diterima maka Pengugat berada pada pihak yang kalah karenanya harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah nanti

Mengingat ketentuan hukum yang berlaku dan bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 44 dari 46 halaman -Putusan Nomor 199/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 4.059.000,00 (empat juta lima puluh sembilan ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari KAMIS, tanggal 7 JUNI 2018 oleh kami, AHMAD SUGENG DJAUHARI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, A. SURYO HENDRATMOKO, S.H. dan ROSANA IRAWATI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari SENIN, tanggal 9 JULI 2018 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh AHMAD SUGENG DJAUHARI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, A. SURYO HENDRATMOKO, S.H., dan ROSANA IRAWATI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh Dra. DESAK MADE WIRASNI, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Tergugat 1, dan Tergugat 2 tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat.

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

A. SURYO HENDRATMOKO, S.H . ACHMAD SUGENG DJAUHARI, S.H., M.H.

ROSANA IRAWATI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dra. DESAK MADE WIRASNI,S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Perkara :

Pendaftaran Gugatan	Rp. . 30.000,00
Biaya Proses	Rp. . 50.000,00
Panggilan Sidang	Rp. 2.453.000,00
PNBP Panggilan	Rp. 15.000,00
Pemeriksaan Setempat (PS)	Rp. 1.500.000,00
Redaksi	Rp. 5.000,00
Materai	<u>Rp. 6.000,00</u>
J u m l a h	Rp. 4.059.000,00

(empat juta lima puluh sembilan ribu rupiah).