



PUTUSAN

Nomor 29/PDT/2016/PT.MTR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti berikut dalam perkara antara :

HAJI MUH. SAFI'I : Umur ± 81 tahun, pekerjaan tani, bertempat tinggal di Dasan Lekok, Desa Korleko, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, disebut sebagai Pembanding semula Penggugat ;

Lawan:

1. **EDI alias AMAQ ROSITA** : Umur ± 50 tahun, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Gubuk Timuk, Desa Korleko, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur ;
2. **NOTARIS ALI MASHADI. SH. M. Kn** : beralamat di Kelurahan Pancor, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur ;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN LOMBOK TIMUR** : beralamat di Jalan M.T. Haryono No.11 Selong, Kelurahan Selong, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur, disebut sebagai Para Terbanding semula Para Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram No 29/PEN.PDT/2016/PT.MTR tertanggal 23 Februari 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini ;

Hal1dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 5 April 2016 Nomor 29/PDT/2016/PT.MTR tentang Penetapan hari sidang ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Agustus 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 14 Agustus 2015 dalam Register Nomor 98/Pdt.G/2015/PN.Sel telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Bahwa penggugat (HAJI MUH. SAFI'I) ada memiliki/mempunyai sebidang tanah kebun seluas \pm 1. 140 Ha (1 hektar 14 are) yang terletak di Dasan Lekok, Desa Korleko, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Raya
Sebelah Timur : Kebun Haji Anwar
Sebelah Selatan : Kebun Haji Imran
Sebelah Barat : Ladang Amaq Hurinah

Bahwa tanah kebun tersebut telah dibuatkan Sertifikat atas nama hak milik AMAQ MAULUDIAH tanggal 27 Februari 1992, Nomor : 515.

Bahwa tanah kebun tersebut oleh penggugat digadaikan kepada orang bernama AMAQ ROPIKAH dengan uang gadai sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tetapi kami/penggugat tidak ikut sertakan AMAQ RAPIKAH sebagai para pihak (pihak tergugat) karena tidak ada kaitannya dengan jual beli tanah kebun antara penggugat dengan tergugat 1 (EDI ALIAS AMAQ ROSITA).

Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

Hal 2 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Membatalkan jual beli tanah kebun seluas 1. 140 Ha (1 hektar 14 are) antara penjual HAJI MUH. SAFI'I / Penggugat kepada pembeli Edi Alias Amaq Rosita/Tergugat 1.
2. Membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh Kantor Notaris/Ali Mashadi. SH. M.Kn/Tergugat 2.
3. Membatalkan Sertifikat yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur, dan mengembalikan Sertifikat hak milik Amaq Mauludiah dalam keadaan semula dan utuh/tergugat 3.

1. Bahwa ± pada tahun 2012, datang orang yang tidak dikenal dan tidak diundang kerumah penggugat dengan maksud hendak membeli tanah kebun hak milik penggugat seluas 1.140 Ha (1 hektar 14 are) dan penggugat mengatakan kepada orang tersebut kalau berani dengan harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) saya jual, dan orang tersebut menjawab "ya saya berani" membeli dengan harga tersebut, tetapi saya berikan tanda jadi/persekot Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) yang sisanya Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan saya lunasi setelah dibuatkan akta jual beli di Kantor Notaris dan penggugat menyerahkan Sertifikat atas nama hak milik penggugat/Amaq Mauludiah, lalu saya jawab "ya sanggup", setelah itu orang tersebut pulang.

Bahwa ± 1 minggu datang orang itu lagi kerumah penggugat dan mengku bernama EDI ALIAS AMAQ ROSITA dengan membawa uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan membawa kwitansi yang ditulis dan ditanda tangani oleh Edi Alias Amaq Rosita (tergugat 1)

Bahwa pada bulan April 2012, datang tergugat 1/Edi Alias Amaq Rosita kerumah penggugat/ Haji Muh. Safi'i dengan maksud mengajak penggugat dan istri Inaq Mauludiah ke Kantor Notaris, dan bertemu dengan petugas Notaris/Ali Mashadi SH. M.Kn, dan tergugat 1/Edi Alias Amaq Rosita

Hal 3 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatakan kepada petugas Notaris setelah akta jual beli ditanda tangani dan menyerahkan Sertifikat hak milik penggugat sampai dirumah tergugat 1/Edi Alias Amaq Rosita akan dilunasi sisa pembayaran tanah kebun sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut.

Bahwa setelah kami penggugat menandatangani akta jual beli dan menyerahkan Sertifikat hak milik penggugat, lalu pulang dan sampai dirumah tergugat 1 (Edi Alias Amaq Rosita) mengatakan nanti pada bulan Juli 2012 akan dilunasi sisa pembayaran tanah kebun tersebut, dan kami penggugat bersama istri/Inaq Mauludiah berpikir bahwa orang ini akan menipu penggugat.

Bahwa pada bulan Juli 2012, penggugat datang kerumah tergugat 1 (Edi Alias Amaq Rosita) untuk menagih sisa pembayaran tanah kebun sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) oleh tergugat 1 mengatakan "belum dapat uang" dan menyerahkan penggugat uang Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan berselang beberapa bulan penggugat datang menagih sisa pembayaran tanah kebun tersebut, tetapi tergugat 1 menjawab "belum dapat uang" dan menyerahkan penggugat Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) lalu penggugat pulang, sehingga jumlah uang yang diterima penggugat dari tergugat 1 (Edi Alias Amaq Rosita) sebesar Rp. 56.000.000 (lima puluh enam juta rupiah)

2. Membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh Kantor Notaris/Ali Mashadi. SH. M.Kn/tergugat 2.

Bahwa kami pengguat orang bodoh dan tidak mengerti hukum, tetapi orang pintar dan mengerti hukum telah membodohkan orang yang sudah bodoh dan buta hukum ;

Bahwa penggugat sangat keberatan dan sangat dirugikan oleh tindakan tergugat 2/Kantor Notaris (Ali Mashadi. SH. M.Kn) didalam menyelesaikan akta jual beli antara penggugat dengan tergugat 1(Edi Alias Amaq Rosita)

Hal 4 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak tegas dan tidak bertanggung jawab, terbukti dari sampai perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Selong, Tergugat 1 (Edi Alias Amaq Rosita) tidak mau melunasi harga tanah kebun seluas 1.140 Ha (1 Ha 14 are) kepada penggugat sebesar Rp. 244. 000.000,- (dua ratus empat puluh empat juta rupiah) oleh sebab itu penggugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengdili perkara ini untuk membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh Kantor Notaris/ Ali Mashadi SH. M.Kn, tersebut.

3. Membatalkan Sertifikat yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur/tergugat 3, dan mengembalikan Sertifikat hak milik AMAQ MAULUDIAH dalam keadaan semula dan utuh.

Bahwa kami pihak penggugat sangat dirugikan oleh tindakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur (tergugat 3) yang telah lalai menerbitkan/memutasi atas nama hak milik Amaq Mauludiah keatas nama Edi alias Amaq Rosita (tergugat 1) yang dilakukan secara sepihak tanpa sepengetahuan pihak penggugat.

Bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur, didalam menerbitkan sertifikat atas nama Edi alias Amaq Rosita (tergugat 1) tidak memanggil pihak penjual/penggugat untuk hadir di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur, untuk menjelaskan apakah tergugat 1 (Edi alias Amaq Rosita) sudah melunasi pembayaran tanah kebun seluas 1.140 Ha (1 Ha 14 are) kepada penggugat dan selain itu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur telah berani merubah sertifikat hak milik atas nama AMAQ MAULUDIAH kepada atas nama Edi alias Amaq Rosita (tergugat 1).

Bahwa oleh karena tindakan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur telah merugikan hak penggugat, oleh sebab itu mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong/Majelis Hakim

Hal 5 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa dan mengadili perkara ini mohon dibatalkan sertifikat atas nama Edi alias Amaq Rosita (tergugat 1) .

Bahwa selain itu Tergugat 1 Edi alias Amaq Rosita telah berani dengan melawan dan melanggar hukum dengan memasuki tanah kebun dan merusak tanaman pohon kelapa sebanyak ± 22 (dua puluh dua) buah pohon kelapa tanpa seizin dan sepengetahuan penggugat.

Bahwa dengan tindakan tergugat 1, yang telah merusak tanaman pohon kelapa tersebut, kami pihak penggugat sangat keberatan dan sangat dirugikan oleh tindakan tergugat 1, oleh sebab itu mohon kehadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum tergugat 1 (Edi alias Amaq Rosita) membayar 22 (dua puluh dua) buah pohon kelapa yang ditaksir 1 (satu) buah pohon kelapa seharga Rp. 1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah) X 22 pohon kelapa = Rp. 35. 200.000,- (tiga puluh lima juta dua ratus ribu rupiah)

Bahwa gugatan penggugat yang diajukan ke Pengadilan Negeri Selong adalah berdasarkan fakta-fakta hukum yang otentik, jelas, nyata dan tidak ada unsur melawan dan melanggar hukum, oleh sebab itu penggugat sangat keberatan dan sangat dirugikan oleh tindakan tergugat 1/ Edi alias Amaq Rosita yang tidak mau melunasi harga tanah kebun sebesar Rp. 244.000.000,- (dua ratus empat puluh empat juta rupiah) dan Kantor Notaris/Ali Mashadi. SH, M.Kn, yang jelas-jelas tanah kebun yang belum lunas dibuatkan Akta jula beli dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur yang secara sepihak tanpa memanggil

pihak penggugat untuk menerbitkan/memutasi sertifikat atas nama hak milik AMAQ MAULUDIAH/penggugat ketas nama tergugat 1 (Edi alias Amaq Rosita) dan perbuatan tergugat 1, 2, 3 adalah perbuatan melawan hukum, oleh sebab itu penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini membatalkan

Hal 6 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli tanah kebun, membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/Ali Mashadi. SH. M.Kn, dan membatalkan Sertifikat atas nama Edi alias Amaq Rosita/tergugat 1, dan mengembalikan Sertifikat hak milik Amaq Mauludiah dalam keadaan semula dan utuh.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas dengan segala hormat penggugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa tanah kebun adalah hak milik penggugat berdasarkan Sertifikat hak milik AMAQ MAULUDIAH tanggal 27 Februari 1992 Nomor : 515.
3. Membatalkan jual beli tanah kebun seluas 1.140 Ha (1 hektar 14 are) antara penggugat dengan tergugat 1, karena sisa pembayaran tanah kebun sebesar Rp. 244.000.000,- (dua ratus empat puluh empat juta rupiah) tidak mau dibayar/dilunasi oleh tergugat 1/Edi alias Amaq Rosita.
4. Membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/Ali Mashadi. SH, M.Kn.
5. Membatalkan sertifikat atas nama EDI ALIAS AMAQ ROSITA karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur, menerbitkan sertifikat secara sepihak tanpa memberitahukan dan memanggil pihak penggugat.
6. Mengembalikan sertifikat hak milik AMAQ MAULUDIAH/penggugat dalam keadaan semula, karena mutasi/balik nama keatas nama Tergugat 1/Edi alias Amaq Rosita tidak syah dan batal menurut hukum.
7. Menghukum tergugat 1 untuk membayar 22 (dua puluh dua) buah pohon kelapa seharga Rp. 35. 200.000,- (tiga puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) kepada penggugat.
8. Menghukum tergugat 1, 2, 3 untuk membayar biaya perkara ini.

Hal 7 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Dan/atau memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum. ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa setelah Tergugat membaca dan mempelajari serta mencermati secara seksama mengenai **Surat Kuasa** dan **Surat Gugatan** yang telah di ajukan oleh penggugat adalah : **TIDAK SINGKRON DAN SANGAT BERTENTANGAN** karena di dalam Surat kuasa maupun di dalam surat Gugatan yaitu atas nama **LUKMANUL HAKIM** adalah : **hanya bertindak mewakili orang tuanya bernama HAJI MUH. SAFI'I**, akan tetapi dalam kenyataan yang *tertulis dan terbaca di dalam surat kuasa maupun di surat gugatan bahwa LUKMANUL HAKIM menyatakan juga Bertindak Untuk Diri Sendiri* Adalah **PERNYATAAN YANG KELIRU DAN SALAH** karena LUKMANUL HAKIM bukan termasuk para pihak dalam perkara ini melainkan **LUKMANUL HAKIM** hanya **bertindak untuk mewakili orang tuanya saja** bernama : **HAJI MUH. SAFI'I**, karena orang tuanya masih hidup maka LUKMANUL HAKIM tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan tanah sengketa maka sangat jelas sekali bahwa SURAT KUASA dan SURAT GUGATAN yang di ajukan oleh Penggugat **TIDAK SINGKRON DAN BERTENTANGAN** oleh karena **Surat Kuasa Dan Surat Gugatan tidak sinkron** maka gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), maka menurut Hukum Acara gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, oleh sebab itu gugatan Penggugat harus dinyatakan **Tidak Dapat Diterima**. Alangkah baiknya Bahwa sebelum memeriksa dan mengadili putusan Mohon kiranya Kepada Yang Mulia **Perkara No : 98 / PDT.G/ 2015/ PN.SEL.Tertanggal 14 Agustus 2015**, untuk mencroscek / memeriksa **SURAT KUASA DAN SURAT GUGATAN** yang kami maksud di atas.

Hal 8 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa setelah Tergugat membaca dan mempelajari serta mencermati secara seksama ***gugatan penggugat tidak jelas alias kabur (obscuur libel)*** apakah termasuk gugatan Wanprestasi / hutang piutang yaitu :
 - a. bahwa pada lembaran 1, 2, dan 3 gugatan penggugat menerangkan tentang Tergugat ingkar janji terhadap pembayaran sisa hutang ini termasuk wanprestasi.
 - b. bahwa pada lembaran 3, gugatan penggugat menerangkan keberatannya tentang perbuatan Tergugat telah merusak ini termasuk ranah pidana,
 - c. Bahwa di dalam hukum acara perdata harus jelas duduk perkaranya, mana perkara perdata dan mana perkara pidana harus jelas secara terperinci tidak boleh menggabungkan dua perkara yang berbeda, oleh karena ***gugatan penggugat tidak jelas alias kabur (obscuur libel)*** dan tidak jeli dan tidak cermat membuat gugatan karena menggabungkan dua perkara yang berbeda, Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur (***obscuur libel***), maka menurut Hukum Acara gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, oleh sebab itu gugatan Penggugat harus dinyatakan **Tidak Dapat Diterima**.
 - d. Bahwa penggugat juga tidak melibatkan AMAQ ROPIKAH sebagai para pihak di dalam gugatan penggugat sebab penggugat sendiri sudah mengakui bahwa penggugat telah menggadaikan tanah kebun kepada AMAQ ROPIKAH senilai Rp. 100.000.000. sebagaimana di terangkan pada lembaran kedua alianie ke satu.
 - e. Bahwa pada potitum gugatan penggugat tidak ada yang menyatakan menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa kepada penggugat dan kami khawatirkan kalau perkara nantinya apabila sudah mempunyai kekuatan hukum tetap maka tentunya pelaksanaan Ekskusinya penggugat mendapatkan kesulitan. oleh karena ***gugatan penggugat tidak jelas alias kabur (obscuur libel)*** dan tidak jeli dan tidak cermat membuat

Hal 9 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



gugatan oleh sebab itu gugatan Penggugat harus dinyatakan **Tidak Dapat Diterima**.

3. Bahwa jika bantahan tergugat di anggap benar oleh hakim maka pemeriksaan perkara ini tidak dapat di teruskan, sehingga hakim dapat memberikan putusan ahir (**Eind Vonnis**) eksepsi yang di ajukan tergugat di terima dan kemudian gugatan penggugat tidak dapat di kabulkan. **Sebagaimana pendapat : Prof.Dr. R Supomo, SH. Dalam buku hukum Acara perdata pengadilan Negeri 1972 : 57 – 59 Bahwa andai kata Eksepsi yang di ajukan itu tepat, Hakim hanya membuang waktu saja dengan meneruskan pemeriksaan soal pokok perkara yang pada akhirnya toh tidak dapat di terima.**

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal- hal yang di kemukakan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban Tergugat 1 dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat 1 pada pokoknya dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan penggugat Tertanggal 12 Agustus 2015, kecuali yang di akui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa orang tua dari Tergugat 1 membeli tanah sengketa berupa tanah kebun seluas ± 1. 140 Ha (1 hektar 14 are) dari Penggugat sudah dengan prosedur yang ada, hanya penggugat mengada- ada dan membuat alasan yang di buat – buat dan sangat berlebihan logika hukum tidak mungkin ada jual beli tanpa kehadiran para pihak dan tidak mungkin ada sertipkat tanpa ada jual beli, sudah jelas sekali penggugat membuat alasan alasan yang berlebihan.
4. Bahwa berdasarkan Surat jual Beli tersebut sebagai alas hak yang sah secara hukum, maka dibuatkanlah **sertipikat oleh Tergugat 1 atas nama Tergugat 1 sendiri** dan sampai saat ini sudah dikuasai dan dikerjakan oleh tergugat 1, karena di dalam proses pembuatan sertipkat dan sebelum di terbitkan sertipkat maka ada pengumuman 3 bulan apakah ada yang keberatan atau tidak saya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakin penggugat pasti tau ataukah penggugat pura pura tidak tau semua itu kami kembalikan kepada yang Mulia untuk menilai semua ini.

5. Bahwa sesuai dengan bunyi pasal 24 Ayat (2) PP 24/ 1997 dan hal ini di tegaskan **dalam pasal 32 PP 24/1997** yang berbunyi :

5.1. Ayat (1) berbunyi, bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan dan,

5.2. Ayat 2. berbunyi, bahwa apa bila dalam waktu 5 tahun sejak di terbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis.

5.3. kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah maka syah atas nama orang atau Badan hukum yang memperoleh tanah tersebut.

6. Dan faktanya dalam perkara aquo sertifikat tanah sengketa tidak pernah ada permasalahan meskipun penggugat telah mengetahuinya, Alat bukti tersebut kami akan ajukan pada sidang berikutnya sehingga sangat beralasan hukum untuk menolak gugatan penggugat seluruhnya.

7. Bahwa tidak benar gugatan penggugat yang pada intinya mengatakan Tergugat telah merugikan Penggugat. **Yang benar adalah** tanah sengketa adalah Hak milik Tergugat 1 yang di beli secara syah dan melewati prosudur atau aturan yang berlaku Oleh sebab itu Tergugat tidak pernah merasa merugikan Penggugat, karena Tergugat menguasai tanah sengketa atas dasar alas hak yang benar secara hukum.

8. Bahwa dalam Hal Timbulnya Kerugian Harus di Rinci maka kerugian mana yang harus di rinci Satu Persatu, tapi ternyata penggugat dalam dalil gugatannya tidak rincian ganti kerugian dan lebih-lebih Tergugat 1 menguasai

Hal 11 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sengketa atas dasar alas hak yang benar, maka tidak ada alasan penggugat untuk menuntut ganti rugi, sehingga Gugatan Penggugat haruslah di tolak atau setidaknya tidak dapat di terima.

9. Bahwa secara hukum, Tergugat 1 patut untuk mempertahankan tanah sengketa, karena Tergugat 1 menguasai tanah sengketa atas dasar hukum yang kuat.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat 1 Mohon Kepada Yang Mulia Ketua Dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat 1 untuk seluruhnya.
- Menyatakan hukum bahwa gugatan penggugat tidak dapat di terima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menerima Jawaban Tergugat 1 untuk seluruhnya.
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum penggugat untuk membayar segala biaya perkara akibat adanya gugatan ini.

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Selong telah menjatuhkan putusan Nomor 98/Pdt.G./2015/PN.Sel tanggal 11 Januari 2016 yang amarnya sebagai berikut ;

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat I

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.596.000,- (satu juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Hal 12 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Selong Nomor 98/Pdt.G./2015/PN.Sel. tanggal 14 Januari 2016 bahwa Pemanding semula Penggugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 98/Pdt.G./2015/PN.Sel. tanggal 11 Januari 2016 tersebut dan permohonan banding mana telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding 1,2 dan 3 masing masing tanggal 18 Januari 2016 Nomor 98/Pdt.G./2015/PN.Sel ;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat tertanggal 1 Februari 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong tanggal 5 Februari 2016 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Terbanding 1 dan 3 masing-masing tanggal 12 Februari 2016 dan Terbanding 2 tanggal 15 Februari 2016 masing-masing Nomor 98/Pdt.G./2015/PN.Sel oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Selong ;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding 1 semula Tergugat 1 tertanggal 15 Februari 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong tanggal 18 Februari 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Pemanding semula Penggugat pada tanggal 18 Februari 2016 No. 98/Pdt.G./2015/PN.Sel oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Selong ;

Membaca risalah pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara Inzage masing-masing No 98/Pdt.G./2015/PN.Sel tanggal 25 Januari 2016 kepada Pemanding dan Terbanding 1 dan 3, Terbanding 2 tanggal 26 Januari 2016 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Selong dalam tenggang waktu 14 hari, mulai sejak pemberitahuan untuk membaca berkas perkara tersebut, kemudian berdasarkan Surat Keterangan yang dibuat oleh Panitera muda perdata Pengadilan Negeri Selong tanggal 10 Februari 2016 menerangkan bahwa Pemanding, Para Terbanding tidak datang untuk menggunakan haknya yang

Hal 13 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah di tentukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Mataram ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut ;

KEBERATAN PERTAMA

- Bahwa dalam perkara ini Penggugat Pembanding asli dalam kedudukannya sebagai Penjual tanah kebun seluas 1.140 Ha yang terletak di Dasan Lekok, desa Korleko, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, menuntut pembatalan jual beli, Pembatalan Akte Jual Beli yang diterbitkan oleh Kantor Notaris dan Pembatalan sertifikat yang diterbitkan oleh kantor Badan Pertanahan Negara (BPN), karena harga tanah kebun/jual beli tanah kebun seluas 1.140 Ha dihargakan Rp.300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) dan baru diberikan tanda jadi/persekot sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah).
- Bahwa perlu diketahui perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli adalah sebagai berikut ;

Bahwa Pembeli/Edi alias Amaq Rosita berjanji akan dibayar lunas tanah kebun tersebut dirumah apabila Haji Safi,i dan istrinya/Inaq Mauludiah menanda tangani akte jual beli.

Selain itu menyerahkan sertifikat atas nama A.Mauludiah/Haji Moh. Safi.i.

Setelah ditanda tangani Akte jual beli dan menyerahkan Sertifikat, sampai dirumah Pembeli/Edi alias Amaq Rosita mengatakan hari ini belum ada uang dan berjanji pada bulan Juli 2012 ada uang.

Hal 14 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada bulan Juli 2012 Penjual H.Moh.Safi.i datang ke Pembeli/Edi alias Amaq Rosita untuk mengambil Harga tanah kebun tersebut pembeli memberikan Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah) dan lebih kurang (dua) hari pada bulan Juli 2012 penjual datang ke rumah Edi alias Amaq Rosita dan diberikan Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) dan sisanya sampai perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Selong, penjual/Edi alias Amaq Rosita belum membayar sisa bayar tanah sebesar Rp.244.000.000.- (dua ratus empat puluh empat juta rupiah), sekalipun demikian putusan Pengadilan Negeri selong tanggal 11 januari 2016, tidak mempertimbangkan dan tidak menghiraukan fakta yang nyata, hanya mempertimbangkan akte jual beli, oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Selong adalah tidak tepat dan atau telah salah menerapkan hukum.

KEBERATAN KEDUA

- Bahwa Pengadilan Negeri Selong sama sekali tidak mempertimbangkan dasar jual beli sebelum diterbitkan jual beli Sertifikat, yaitu tentang perjanjian pembayaran jual beli tanah kebun seluas 1.140 Ha, hanya membenarkan Akte jual beli yang dibuat oleh Notaris/ Ali Mashadi,SH,M.Kn. yang sepihak tanpa melibatkan pihak penjual yang tidak mengerti arti akte jual beli, sehingga tergugat 1 dinyatakan telah terbukti tidak membeli tanah kebun tersebut.

Bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Selong tidak melakukan pertimbangan hukum terhadap masalah yang paling mendasar sehingga sangat merugikan penggugat 1/Pembanding.

Dalam hal ini Yudix Factie telah salah/setidak-tidaknya telah lalai untuk menerapkan hukum secara benar, karena menurut putusan Pengadilan Negeri Selong harus memiliki dasar jual beli sehingga diterbitkan Akte jual beli oleh Kantor Notaris/Ali Mashadi,SH,M.Kn.

KEBERATAN KETIGA

Hal 15 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Selong, semata-mata hanya melihatnya dari kepentingan tergugat 1/terbanding, sedangkan tergugat 2 dan tergugat 3 tidak pernah hadir dipersidangan dari sidang pertama sampai dengan hari sidang putusan didalam hal ini karena tergugat 2 dan tergugat 3 adalah biang keladi dari jual beli tersebut, selain itu lebih banyak yang tidak hadir dari yang hadir dipersidangan tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Selong, dengan kata lain tidak diberikan sanksi oleh Pengadilan Negeri Selong tentang tidak hadirnya tergugat 2 dan tergugat 3 dipersidangan, karena penerbitan akte jual beli oleh tergugat 2 dan penerbitan Sertifikat oleh BPN tidak ada pertanggung jawaban dari Notaris tentang penerbitan Akte Jual beli tersebut, disinilah letak kekeliruan Yudex Factie dalam menerapkan hukum.

KEBERATAN KEEMPAT

- Bahwa Pengadilan Negeri Selong dalam pertimbangan hukumnyatentang jual beli tanah kebun seluas 1.140 Ha, telah mengesampingkan alat bukti Penggugat 1/pembanding, baik berupa alat bukti tertulis terutama alat bukti kwitansi (P.1,P.2,P.3,P.4), maupun alat-alat bukti berupa saksi-saksi tanpa alasan yang sah menurut hukum, atas dasar tersebut yudex pactie menarik kesimpulan sendiri bahwa dalil tidak berdasarkan fakta melainkan berdasarkan surat bukti yang dibuat oleh Notaris berupa akte jual beli, terhadap hal ini Penggugat sangat keberatan karena yudex factie telah salah dalam menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa semua alat bukti yang diajukan oleh penggugat telah memenuhi persyaratan menurut undang-undang dan syahmenurut hukum, berdasarkan fakta (Yurisprodensi Mahkamah Agung tanggal tanggal 02 Nopember 1976, No.178K.SIP/1976).
 - b. Bahwa hak penggugat untuk menggugat pembatalan jual beli tanah kebun seluas 1.140 Ha. Pembatalan akte jual beli yang diterbitkan oleh Kantor

Hal 16 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Pancor, Kelurahan Pancor, Pembatalan Sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN).

- c. Bahwa dasar terbitnya akte jual beli tanah kebun seluas 1.140 Ha adalah adanya perjanjian akan diselesaikan pembayaran dirumah tergugat 1 tetapi sampai hari ini/sampai diputuskan perkara ini oleh Pengadilan Negeri Selong, belum dilunaskan pembayarannya sebesar Rp.244.000.000.- (dua ratus empat puluh empat juta rupiah) atas dasar inilah akte jual beli tersebut palsu.

Tetapi judex facti Pengadilan Negeri Selong menarik kesimpulan sendiri, telah salah dan lalai menerapkan hukum perjanjian jual beli.

KEBERATAN KELIMA

- Bahwa pada halaman 17 dan 18 pada Putusan judex facti Pengadilan Negeri Selong, yang menyatakan atas dasar P.2 lalu dibuatkan Akta Jual Beli (T1-3) disinilah letak kesalahan judex facti menerapkan hukum tidak menghiraukan perjanjian untuk menyelesaikan harga tanah kebun tersebut.

Selain itu harga tanah kebun seluas 1.140 Ha bukan seharga Rp.115.000.000.- (seratus lima belas juta rupiah) melainkan dengan harga Rp.300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) lihat bukti (P.2).

- Bahwa pada halaman 19 judex facti telah salah menerapkan hukum, dimanakah dan kapankah dilakukan pemindahan hak dan kapankah dilakukan pembayaran harga tanah tersebut.

KEBERATAN KEENAM

- Bahwa pada waktu sidang mediasi pihak penggugat mengatakan tidak bersedia damai karena harga tanah kebun seluas 1.140 Ha belum diselesaikan pembayarannya oleh tergugat 1 sebesar Rp.244.000.000.- (dua ratus empat puluh empat juta rupiah) dan tergugat 1 mengatakan benar belum diselesaikan pembayarannya.

Hal 17 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada sidang mediasi kedua, ketiga, penggugat mengatakan tidak bersedia damai, sedangkan tergugat 1 diam saja tidak berbicara, hanya dihantui dengan ketakutan.

- Bahwa pada sidang acara pembuktian tergugat 1 menyatakan tanah sengketa sudah dibayarkan dengan harga Rp. 115.000.000.- (seratus lima belas juta rupiah) dan menyatakan akta jual beli sah.
- Pada hari sidang putusan, judex facti Pengadilan Negeri Selong telah membenarkan tergugat 1, tanpa menghiraukan fakta-fakta yang nyata/riyel yang terjadi pada waktuakan diterbitkan akta jual beli tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan dan keberatan tersebut diatas, maka Penggugat/Pembanding mohon kepada yang Terhormat Bapak Kepala Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram, yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding Penggugat /Pembanding untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 11 Januari 2016, No.98/Pdt.G/2015/PN.Sel.

DENGAN MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan gugatan penggugat/pembanding seluruhnya.
2. Menghukuk tergugat 1 /terbanding untuk membayar biaya perkara ini.
3. Atau mohon putusan lain yang dipandang adil.

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Terbanding 1 semula Tergugat 1 mengajukan kontra memori bandingyang pada pokoknya sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan mohon agar putusan tersebut dikuatkan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mencermati keberatan-keberatan banding yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tersebut, ternyata tidak ada hal-hal baru

Hal 18 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikemukakan yang perlu dipertimbangkan, hanya berupa pengulangan-pengulangan yang telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Majelis Hakim tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor. 98/Pdt.G./2015 /PN.Sel tanggal 11 Januari 2016, memori banding dan kontra memori banding dari kedua belah pihak berperkara berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan – pertimbangan hukum Majelis hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 98/Pdt.G./2015/PN.Sel tanggal 11 januari 2016 dapat dipertahankan pada Pengadilan Tingkat banding, dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat di pihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Th 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No.2 Th 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang No.49 Th 2009 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No.2 Th 1986 Tentang Peradilan Umum, R.Bg dan Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

Hal 19 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 11 Januari 2016 Nomor 98/Pdt.G./2015/PN.Sel yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari Selasa tanggal 5 April 2016 oleh kami I GUSTI LANANG PUTU WIRAWAN,SH.,MH, Hakim Tinggi. selaku Hakim Ketua Majelis, HENDRA H. SITUMORANG,SH. dan CORRY SAHUSILAWANE,SH.,MH. Hakim-Hakim Tinggi, masing-masing selaku Hakim anggota, putusan mana pada hari Selasa tanggal 12 April 2016 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim anggota, dibantu oleh RIANTO,SH. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

TTD.

TTD.

1.HENDRA H. SITUMORANG,SH. I GUSTI LANANG PUTU WIRAWAN,SH.,MH.

TTD.

2. CORRY SAHUSILAWANE,SH.,MH.

Panitera Pengganti

TTD.

RIANTO,SH.

Hal 20 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara :

1. Redaksi : Rp. 5.000,-
2. Materai : Rp. 6.000,-
3. pemberkasan : Rp.139.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Turunan Resmi

Mataram April 2016.

Panitera Pengadilan Tinggi Mataram

(H. D A R N O, S.H., M.H.)

NIP. 19580817 198012 1 0012.

Hal 21 dari 21.Put/No.29/Pdt/2016

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)