



P U T U S A N

Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. LOQ HASAN Alias HAJI AHMAD FANDI

bertempat tinggal di Dusun Empol Induk, Desa Cendi Manik, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Kaswadi, S.H, M.H. dan kawan – kawan, Pengacara/Advokat pada kantor Hukum Kaswadi dan Rekan Berkantor di Jalan Pintu 2 Taman Mini Indonesia Indah No. 78, Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur dan di Kota Mataram beralamat di Jalan Pagesangan Indah I No. 7 RT.004 RW.054 BTN Pagesangan Indah, Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Mataram, dengan domisili elektronik andykaswady.law31@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 17/SK.Pdt/G/KH-Ksw/X/2022, tanggal 17 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 918/SK.PDT/2022/PN.MTR, tanggal 17 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

2. SAPTIAH

bertempat tinggal di Dusun Empol Induk, Desa Cendi Manik, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa kepada : 1. Kaswadi, S.H, M.H. dan kawan – kawan, Pengacara/Advokat pada kantor Hukum Kaswadi dan Rekan Berkantor di Jalan Pintu 2 Taman Mini Indonesia Indah No. 78, Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur dan di Kota Mataram beralamat di Jalan Pagesangan Indah I No. 7 RT.004 RW.054 BTN Pagesangan Indah, Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Mataram, dengan domisili elektronik andykaswady.law31@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 17/SK.Pdt/G/KH-Ksw/X/2022, tanggal 17 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 918/SK.PDT/2022/PN.MTR, tanggal 17 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Lawan:

1. ABDUL BASYIR Spd,

bertempat tinggal di Dusun Empol Utara, Desa Cendi Manik, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Sahran, S.H.,M.H dan kawan – kawan Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Sahran, S.H.,M.H. dan Partners yang berkedudukan di Jalan Raya Geguntur No 9A Lingkungan Geguntur, Kelurahan Jempong Baru, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, dengan domisili elektronik emetsahran123@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 103/SK.PDT.G/SHN-P/11-2022, tanggal 26 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram,

Halaman 2 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr



Nomor 1064/SK.PDT/2022/PN.MTR, tanggal 29 November 2022 selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

2. UMAR MANSYUR S.H, M.Kn, Notaris Dan PPAT Di Kota Mataram,

tempat kedudukan Jl. Bung Karno, No 41 C, Lingkungan Baturujung, Kelurahan Pagutan, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, sebagai penerima protokol Notaris/PPAT dari MUNAWIR ASARI, S.H. (almarhum), Notaris dan PPAT di Kota Mataram, beralamat di Jl. Palapa II, No. 17, Cilinaya, Kelurahan Cakra Barat, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, NTB, berdasarkan Surat Penunjukan Penerima Protokol PPAT yang dikeluarkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor: HP.03.04/661-52/VIII/2022 tertanggal 03 Agustus 2022 dengan domisili elektronik umarmansyur06@gmail.com selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti – bukti yang diajukan kedua belah pihak ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 31 Oktober 2022 dengan Nomor Register 259/Pdt.G/2022/PN Mtr telah mengajukan gugatan yang gugatannya tersebut telah diperbaiki pada tanggal 27 Desember 2022 sebagai berikut:

1. Bahwa sebagai suami istri, PARA PENGGUGAT memiliki sebidang tanah kebun yang terletak di Dusun Empol Induk, Desa Cendi Manik, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, luas 17.426 m2 (1,74 Ha), sertifikat Hak milik/SHM Nomor : 418, surat ukur Nomor: 1278/1991 teranggal 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 1991 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat pada tanggal 6 September 1991 atas nama LOQ HASAN (PENGGUGAT 1) dan memiliki batas-batas sebagai berikut :

sebelah Utara : Jalan

sebelah Timur : tanah Amaq Mun

sebelah Selatan: Amaq Salam

sebelah Barat : tanah Amaq Mustiah

Bahwa tanah tersebut diatas saat ini dikuasai oleh TERGUGAT dan selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai **Tanah Obyek Sengketa**;

2. Bahwa dahulu Tanah Obyek Sengketa oleh PENGGUGAT 1 digadaikan kepada seseorang bernama I DEWA PINATIH asal Gubuk Bali, Desa Jembatan Kembar, Kecamatan Gerung yang kebetulan pada saat itu I DEWA PINATIH bertugas sebagai anggota kepolisian di Pos polisi (Pospol) Sekotong dengan harga gadai sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah);
3. Bahwa setelah beberapa lama Tanah Obyek Sengketa dipegang gadai oleh I DEWA PINATIH, beberapa kali I DEWA PINATIH mendatangi PENGGUGAT 1 untuk minta PANGGUGAT 1 menebus Tanah Obyek Sengketa tersebut, karena I DEWA PINATIH pada saat itu membutuhkan uang, namun PENGGUGAT 1 belum memiliki uang untuk menebus Tanah Obyek Sengketa;
4. Bahwa oleh karena PENGGUGAT 1 belum juga memiliki uang untuk menebus Tanah Obyek Sengketa, maka kemudian pada sekitar kurang lebih tahun 2003, I DEWA PINATIH dengan sepengetahuan dan persetujuan PENGGUGAT 1 mengalihkan atau mengover gadai Tanah Obyek Sengketa tersebut kepada ayah TERGUGAT (HAJI KAHFI) dengan uang gadai sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehingga sejak saat itu Tanah Obyek Sengketa dikuasai oleh ayah TERGUGAT (HAJI KAHFI) dan setelah ayah TERGUGAT (HAJI KAHFI) meninggal dunia, Tanah Obyek Sengketa dikuasai oleh TERGUGAT;
5. Bahwa setelah beberapa lama TERGUGAT menguasai gadai Tanah Obyek Sengketa yaitu pada sekitar tahun 2005, TERGUGAT bermaksud hendak membeli Tanah Obyek Sengketa dari PENGGUGAT 1 dengan harga Rp. 17.400.000,- (tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah), dimana uang penebusan sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran Tanah Obyek Sengketa, sehingga

Halaman 4 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sisanya yang masih harus dibayar oleh TERGUGAT atas jual-beli Tanah Obyek Sengketa adalah sejumlah Rp. 12.400.000,- (dua belas juta empat ratus ribu rupiah) dan akan dibayar lunas oleh TERGUGAT setelah pembuatan akta ikatan jual-beli atas Tanah Obyek Sengketa selesai dilakukan;

6. Bahwa kemudian pada tanggal 20 Oktober 2005 dibuatlah perjanjian ikatan jual beli Tanah Obyek Sengketa antara PENGUGAT 1 dengan TERGUGAT oleh TURUT TERGUGAT (Notaris /PPAT MUNAWIR ASARI, SH) sebaagaiman terbitnya akta ikatan jual beli Nomor : 11 dan akta kuasa menjual Nomor : 12 tertanggal 20 Oktober 2005;
7. Bahwa ternyata setelah akta ikatan jual-beli Tanah Obyek Sengketa selesai dibuat, TERGUGAT ingkar janji dan tidak mau memberikan uang sisa pembayaran Tanah Obyek Sengketa sejumlah Rp. 12.400.000,- (dua belas juta empat ratus ribu rupiah) tersebut hingga saat ini meskipun PENGUGAT 1 telah beberapa kali meminta TERGUGAT untuk menyelesaikannya namun TERGUGAT tidak menghiraukannya.
8. Bahwa sebagai bukti belum dilunasinya sisa pembayaran harga Tanah Obyek Sengketa tersebut oleh TERGUGAT, hingga saat ini PENGUGAT 1 belum menyerahkan buku kepemilikan Tanah Obyek Sengketa berupa sertifikat/SHM Nomor: 418 tertanggal 6 September 1991 kepada TERGUGAT. Sehingga dengan demikian hingga saat ini buku kepemilikan Tanah Obyek Sengketa, sertifikat/SHM Nomor : 418 masih ada di tangan PENGUGAT 1 dan sertifikat/SHM Tanah Obyek Sengketa masih tetap atas nama PENGUGAT 1 (LOQ HASAN).
9. Bahwa oleh karena TERGUGAT belum melunasi pembayaran harga Tanah Obyek Sengketa kepada PARA PENGUGAT hingga saat ini, maka cukup beralasan bagi PARA PENGUGAT meminta kepada pengadilan ini untuk membatalkan akta ikatan perjanjian jual beli yang dibuat TURUT TERGUGAT (Notaris /PPAT MUNAWIR ASARI, SH) tersebut.
10. Bahwa disamping itu secara prosudural akta ikatan perjanjian jual-beli yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT (Notaris /PPAT MUNAWIR ASARI, SH) tersebut mengandung cacat hukum. Hal ini terlihat dari proses penerbitannya dimana dalam transaksi jual-beli Tanah Obyek Sengketa tidak melibatkan PENGUGAT 2 selaku istri dari PENGUGAT 1 untuk memberikan persetujuan sehingga di dalam akta tidak termuat nama dan tanda tangan PENGUGAT 2 selaku istri dari PENGUGAT 1 yang

Halaman 5 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan persetujuan atas peralihan Tanah Obyek Sengketa dari PENGGUGAT 1 kepada TERGUGAT;

11. Bahwa selain itu cacatnya akta terlihat pula ketika TURUT TERGUGAT (Notaris /PPAT MUNAWIR ASARI, SH) menggunakan dokumen palsu dalam pembuatan akta ikatan perjanjian jual-beli tersebut dimana identitas PENGGUGAT 1 selaku penjual Tanah Obyek Sengketa yang tertera dalam akta tidak sesuai dengan identitas PENGGUGAT 1 yang sebenarnya sebagaimana yang terdapat dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang sah milik PENGGUGAT 1 yang dikeluarkan oleh Kantor Dukcapil Kabupaten Lombok Barat. Di dalam akta identitas PENGGUGAT 1 tertulis nama Tuan **HAJI HASAN AHANDI**, lahir di **Beretong**, bertempat tinggal di **Dusun Beretong, Rukun Tetangga (RT) 001**, Desa Sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat dengan nomor KTP tertulis **52.01.07.2001/07432** sementara identitas PENGGUGAT 1 yang benar dan sesuai dengan KTP yang sah adalah tertulis nama PENGGUGAT 1 **HAJI AHMAD FANDI**, lahir di **Empol** bertempat tinggal di **Dusun Empol**, Desa Cendi Manik, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat dengan nomor KTP **5201073112530009**. PENGGUGAT 1 tidak memahami dari mana TERGUGAT mendapatkan data identitas PENGGUGAT 1 tersebut;
12. Bahwa dengan demikian oleh karena pembayaran tanah obyek sengketa hingga saat ini belum dilunasi oleh TERGUGAT dan tidak adanya persetujuan PENGGUGAT 2 selaku istri PENGGUGAT 1 dalam peralihan Tanah Obyek Sengketa serta adanya penggunaan dokumen palsu PENGGUGAT dalam akta berupa kartu identitas PENGGUGAT 1 yang tidak sesuai dengan kartu tanda penduduk (KTP) PENGGUGAT 1, memiliki implikasi hukum bahwa Akta Perjanjian ikatan Jual-Beli dan kuasa menjual Nomor: 11 dan 12 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT (Notaris /PPAT MUNAWIR ASARI, SH) adalah **cacat dan haruslah dibatalkan**;
13. Bahwa dengan cacat dan batalnya Akta ikatan Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT (Notaris /PPAT MUNAWIR ASARI, SH) tersebut maka TERGUGAT tidak memiliki hak untuk menguasai dan memiliki Tanah Obyek Sengketa dan oleh karenanya kepada TERGUGAT sudah sepatutnya dihukum untuk keluar dan mengosongkan Tanah Obyek Sengketa dan selanjutnya menyerahkan Tanah Obyek Sengketa tersebut kepada PARA PENGGUGAT;

Halaman 6 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr

Disclaimer

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



14. Bahwa mengenai keberadaan uang penebusan Tanah Obyek Sengketa milik ayah TERGUGAT (HAJI KAHFI) sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada I DEWA PINATIH, karena penguasaan terhadap Tanah Obyek Sengketa tersebut sudah berlangsung selama lebih dari 7 (tujuh) tahun, maka uang penebusan tersebut tidak perlu dikembalikan lagi oleh PENGGUGAT 1 kepada TERGUGAT;
15. Bahwa dilibatkannya UMAR MANSYUR, SH., M.Kn. Notaris/PPAT yang berkedudukan di Kota Mataram sebagai TURUT TERGUGAT dalam perkara ini adalah semata-mata karena yang bersangkutan dalam posisi sebagai penerima protokol Notaris/PPAT dari MUNAWIR ASARI, SH. Notaris/PPAT yang membuat akta ikatan perjanjian jual-beli antara PENGGUGAT 1 dengan TERGUGAT sebagaimana akta Nomor : 11 dan 12 tanggal 20 Oktober 2005 dan karena akta tersebut dimintakan pembatalan dalam perkara aquo, maka sudah sepatutnya kepada TURUT TERGUGAT dihukum untuk tunduk dan mentaati putusan dalam perkara aquo;
16. Bahwa diatas Tanah Obyek Sengketa terdapat tanaman berupa pohon kayu jati dengan jumlah pohon sebanyak 200 pohon dan pohon kelapa sebanyak 25 pohon dimana pohon-pohon tersebut telah ada atau ditanam sejak dahulu sebelum Tanah Obyek Sengketa dikuasai oleh TERGUGAT dan selama penguasaan TERGUGAT terhadap Tanah Obyek Sengketa, seluruh pohon-pohon tersebut telah habis ditebang dan kemudian dijual oleh TERGUGAT;
17. Bahwa jelas dengan penebangan pohon-pohon tersebut oleh TERGUGAT telah mendatangkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT dengan rincian kerugian sebagai berikut :
- Pohon jati sebanyak 200 pohon, harga per pohon Rp 500.000,- maka total harga adalah $200 \times 500.000 = \text{Rp } 100.000.000,-$
 - Pohon kelapa sebanyak 25 pohon, harga per pohon Rp 250.000,- maka total harga adalah $25 \times 250.000 = \text{Rp } 6.250.000,-$
- Total kerugian adalah : $100.000.000,- + 6.250.000,- = \text{Rp. } 106.250.000,-$

Berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan di atas, PARA PENGGUGAT mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :



PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa PARA PENGGUGAT memiliki sebidang tanah kebun yang terletak di Dusun Empol, Desa Cendi Manik, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat. luas 17.426 m², (1,74 Ha) sebagaimana sertifikat Hak milik/SHM Nomor : 418, surat ukur Nomor: 1278/1991 teranggal 22 Juni 1991 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat pada tanggal 6 September 1991 atas nama LOQ HASAN (PENGUGAT 1) dan memiliki batas-batas sebagai berikut :
sebelah Utara : Jalan
sebelah Timur : tanah Amaq Mun.
sebelah Selatan: tanah Amaq Salam
sebelah Barat : tanah Amaq Mustiah
3. Menyatakan hukum bahwa PENGUGAT 1 pernah menggadaikan Tanah Obyek Sengketa kepada seseorang bernama I DEWA PINATIH asal Gubuk Bali, Desa Jembatan Kembar, Kecamatan Gerung dengan uang gadai sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) yang kemudian pada sekitar kurang-lebih tahun 2003, dengan sepengetahuan dan persetujuan PENGUGAT 1, Tanah Obyek Sengketa oleh I DEWA PINATIH di over gadai kepada ayah TERGUGAT (HAJI KAHFI) dengan uang gadai sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sehingga kemudian Tanah Obyek Sengketa beralih penguasaannya kepada ayah TERGUGAT (HAJI KAHFI) dan setelah ayah TERGUGAT (HAJI KAHFI) meninggal dunia Tanah Obyek Sengketa tersebut dikuasai oleh TERGUGAT.
4. Menyatakan hukum bahwa pada tanggal 20 Oktober 2005 telah diadakan transaksi jual-beli atas Tanah Obyek Sengketa antara PENGUGAT 1 dengan TERGUGAT dengan harga jual Rp. 17.400.000,- (tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah) sesuai akta ikatan perjanjian jual-beli yang dibuat TURUT TERGUGAT (Notaris dan PPAT MUNAWIR ASARI, SH) Nomor : 11 dan akta kuasa menjual Nomor : 12.
5. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT hingga saat ini belum melunasi sisa pembayaran Tanah Obyek Sengketa sejumlah Rp. 12.400.000,- (dua belas juta empat ratus ribu rupiah) sehingga pernyataan lunas pembayaran Tanah Obyek Sengketa sebagaimana tertuang di dalam akta ikatan



perjanjian jual-beli yang dibuat TURUT TERGUGAT (Notaris dan PPAT MUNAWIR ASARI, SH) Nomor : 11 tersebut adalah tidak benar.

6. Menyatakan hukum bahwa peralihan Tanah Obyek Sengketa antara PENGGUGAT 1 dengan TERGUGAT sesuai akta ikatan perjanjian jual-beli yang dibuat TURUT TERGUGAT (Notaris dan PPAT MUNAWIR ASARI, SH) adalah tidak melibatkan PENGGUGAT 2 selaku istri PENGGUGAT 1 untuk memberikan persetujuan;
7. Menyatakan hukum bahwa identitas PENGGUGAT 1 selaku penjual Tanah Obyek Sengketa yang tertera dalam akta yang dibuat TURUT TERGUGAT (Notaris dan PPAT MUNAWIR ASARI, SH) adalah tidak benar karena tidak sesuai dengan identitas PENGGUGAT 1 yang sebenarnya sesuai kartu tanda penduduk (KTP) milik PENGGUGAT 1 yang dikeluarkan oleh Kantor Dukcapil Kabupaten Lombok Barat;
8. Menyatakan hukum oleh karena pembayaran tanah obyek sengketa hingga saat ini belum dilunasi oleh TERGUGAT dan tidak adanya persetujuan PENGGUGAT 2 selaku istri PENGGUGAT 1 dalam peralihan Tanah Obyek Sengketa tersebut serta adanya penggunaan dokumen palsu PENGGUGAT 1 dalam akta yaitu penggunaan kartu identitas PENGGUGAT 1 yang tidak sesuai dengan kartu tanda penduduk (KTP) PENGGUGAT 1 yang sebenarnya yang **dikeluarkan** oleh Kantor Dukcapil Kabupaten Lombok Barat, maka dengan demikian akta ikatan perjanjian jual-beli dan kuasa menjual Nomor: 11 dan 12 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT (Notaris /PPAT MUNAWIR ASARI, SH) adalah menjadi **cacat dan batal demi hukum**;
9. Menyatakan hukum bahwa mengenai keberadaan uang ayah TERGUGAT (HAJI KAHFI) sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang diberikan kepada I DEWA PINATIH untuk peenebusan Tanah Obyek Sengketa, karena penguasaan terhadap Tanah Obyek Sengketa sudah berlangsung selama lebih dari 7 (tujuh) tahun, maka uang tebusan tersebut tidak perlu dikembalikan lagi oleh PENGGUGAT 1 kepada TERGUGAT;
10. Menyatakan hukum bahwa oleh karena akta ikatan perjanjian jual-beli yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT (Notaris/PPAT MUNAWIR ASARI, SH) Nomor : 11 dan akta kuasa menjual Nomor : 12 dinyatakan cacat dan Batal demi hukum maka penguasaan TERGUGAT terhadap Tanah Obyek Sengketa saat ini adalah **tidak sah** dan **melawan hukum**;
11. Menghukum kepada TERGUGAT atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk keluar dan mengosongkan Tanah Obyek Sengketa dan



selanjutnya menyerahkan Tanah Obyek Sengketa tersebut kepada PARA PENGGUGAT;

12. Menghukum kepada TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT atas penebangan pepohonan yang terdapat diatas Tanah Obyek Sengketa sebesar Rp. 106 250.000,- (seratus enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
13. Menghukum kepada TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan taat mematuhi putusan dalam perkara ini;
14. Menghukum kepada TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya agar memberikan putusan yang seadil-adilnya. (ex aquo et bono).

Demikian gugatan ini diajukan, atas segala perhatian dan pemeriksaannya disampaikan ucapan terimakasih.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Turut Tergugat hadir sendiri ;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kadek Dedy Arcana S.H, M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram sebagai Mediator ;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Desember 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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



DALAM EKSEPSI

Error In Persona Dalam Kualifikasi:

1. Plurium Litis Consortium

Bahwa gugatan Para Penggugat dengan jelas telah memenuhi gugatan kurang pihak sebagai salah satu klasifikasi error in persona karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat **Tidak Lengkap** yaitu dengan tidak menarik I DEWA PINATIH sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo atau setidaknya tidaknya menjadi pihak Turut Tergugat. Sebagaimana Yurisprudensi MARI No. 1125 K/Pdt/1984. Jo. Putusan MARI No. 663 K/Sip /1971 Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No. 1038 K/ Sip/1972 Tgl 1 Agustus 1971 tentang Para Pihak Harus Lengkap.

2. Diskualifikasi In Person

Karena pihak yang bertindak sebagai Penggugat dalam hal ini yaitu SAPTIAH : Perempuan, Umur 44 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Dusun Empol Induk, Desa Cendi Manik, Kec. Sekotong Kab. Lombok Barat (Isteri Penggugat 1) sebagai PENGGUGAT 2 tidak memiliki kapasitas atau legal standing dan tidak memiliki hubungan hukum dalam perkara a quo karena tidak memenuhi syarat sebagai Penggugat yaitu tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan dan gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak telah memenuhi gugatan cacat formil kualifikasi error in persona karena orang yang tidak ikut dalam perjanjian, ikut menjadi Penggugat dalam pembatalan perjanjian tersebut sebagaimana perihal gugatan Para Penggugat adalah tentang Pembatalan Akta Perikatan Jual Beli.

3. Obscuur Libel

Batas-batas sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat tidak jelas;

Dalam gugatan :

Utara : Jalan

Timur : Tanah Amaq Mun

Selatan : Amaq Salam

Barat : Tanah Amaq Mustiah

Batas sebenarnya adalah :

Utara : Tanah Abdul Basyir

Timur : Tanah H. Ruslan dan....

Selatan : Tanah Imran dan.....



Barat : Tanah Abdul Basyir

Maka berdasarkan doktrin hukum dari Yahya Harahap sudah sangat jelas jika gugatan Para Penggugat tidak terang/gelap isinya (**onduidelijk**) sehingga tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.556 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa “ Obyek Gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima Jo. Putusan MARI No. 1149 K /SIP/1979 Tanggal 17 April 1979 yang menyatakan bahwa “Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima ” Sehingga sangat beralasan hukum jika Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa terhadap kedua kualifikasi diatas berdasarkan doktrin hukum yang berlaku di Indonesia salah satunya yaitu *Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, dan Putusan Pengadilan (Hal 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasi mengandung error in persona dengan dasar hukum Reglemen Indonesia yang Diperbaharui*, sehingga sangat beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa, menyidangkan dan memutus perkara ini untuk “ Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklaard) / NO.

DALAM POKOK PERKARA

Adapun jawaban dalam Pokok Perkara terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kami sampaikan selengkapnya sebagai berikut :

Tentang Objek Sengketa

Bahwa dasar hukum awal penguasaan objek sengketa oleh Tergugat yaitu Akta Perjanjian Jual Beli No. 11 Tanggal 20 Oktober 2005 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 12 Tgl.20 Oktober 2005 antara HAJI HASAN AHANDI Alias LOQ HASAN sebagaimana nama dalam SHM No. 418 (Penggugat 1) sebagai Pihak Pertama atau Penjual dan Tergugat ABDUL BASYIR sebagai Pihak Kedua atau Pihak Pembeli dengan harga yang disepakati yaitu sebesar Rp. 17.400.000.- (Tujuh Belas Juta Empar Ratus Ribu Rupiah).

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, terkecuali terhadap hal-hal atau dalil yang diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa untuk angka 1 dalil gugatan Para Penggugat, Tergugatanggapi yaitu memang benar Penggugat 1 adalah pemilik pertama berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 418 luas 17.426 m² namun telah dialihkan dalam bentuk transaksi jual beli kepada Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 11 Tahun 2005 Tanggal 20 Oktober 2005 dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 17.400.000.- (Tujuh Belas Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) sehingga secara hukum kepemilikan objek sengketa dalam perkara a quo mutlak menjadi hak milik Tergugat.

3. Bahwa untuk angka 2 - 6 dalil gugatan Para Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan merupakan dalil yang mengada-ada dan Tergugat tolak dengan tegas karena yang benar adalah Penggugat 1 telah menjual objek sengketa secara dibawah tangan kepada I Dewa Pinatih BUKAN DIGADAI sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat, karena setelah Penggugat 1 menjual objek sengketa kepada I Dewa Pinatih kemudian pada tahun 2005 I Dewa Pinatih menjual objek sengketa kepada Tergugat dengan harga Rp. 17.400.000.- (Tujuh Belas Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Tergugat namun karena pada saat jual beli Penggugat 1 dengan I Dewa Pinatih dilaksanakan secara dibawah tangan sehingga tidak ada surat-surat atau bukti pendukung, dan oleh karena dalam sertifikat objek sengketa masih terdaftar atas nama Penggugat 1 (LOQ HASAN) maka Tergugat meminta kepada Penggugat 1 untuk membuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 11 tahun 2005 dan Akta Kuasa Menjual No. 12 Tahun 2005 di Kantor Notaris dan PPAT Munawir Asari, SH, jadi tidak benar jika Tergugat belum membayar sisa sebesar Rp. 12.400.000.- setelah di konversi dari gadai sebesar Rp. 5.000.000.- (Lima Juta Rupiah).
4. Bahwa untuk angka 7 dalil gugatan Para Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat ingkar janji karena tidak memberikan sisa pembayaran tanah sebesar Rp. 12.400.000.- (Dua Belas Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) adalah tidak benar karena harga yang telah disepakati berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 11 Tahun 2005 tanggal 20 Oktober 2005 telah Tergugat bayar lunas kepada I Dewa Pinatih yaitu sebesar Rp. 17.400.000.- (Tujuh Belas Juta Empat Ratus Ribu Rupiah).
5. Bahwa untuk angka 8 dalil gugatan Para Penggugat yang pada intinya mengatakan bahwa karena SHM No. 418 masih dipegang oleh Pengggugat 1 sebagai bukti bahwa Tergugat belum melunasi sisa pembayaran adalah bentuk dalil muslihat karena sejak pembelian objek sengketa oleh Tergugat dari I Dewa Pinatih, SHM No. 418 tersebut telah dipegang atau berada ditangan Tergugat, adapun SHM No. 418 di Pegang kembali oleh

Halaman 13 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr

Disclaimer

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



Penggugat 1 di peroleh dari seorang bernama ACHMAD (Almarhum), Achmad adalah orang kepercayaan atau kaki tangan dari I WAYAN SUDIARTA.

Bahwa setelah objek sengketa dan SHM No. 418 dikuasai oleh Tergugat, pada tahun 2007 Tergugat menjual objek sengketa kepada I Wayan Sudiarta sebagaimana Akta Perjanjian No. 27 Tahun 2007 tanggal 06 November 2007 yang dibuat di Kantor Notaris dan PPAT Putu Eka Lestary, SH. Yang bekedudukan di Denpasar Bali Jln. PB Soedirman I Selatan No. 3 Denpasar Bali, saudara ACHMAD (Alm) bertindak berdasarkan Akta Pengalihan Kuasa No. 11 Tanggal 09 Mei 2007 dari ABDUL BASYIR, S.Pd (Tergugat) yang pada intinya Tergugat mengalihkan kuasa (Substitusi) kepada ACHMAD, jadi sejak transaksi antara Tergugat dengan Penggugat 1 atau Tergugat dengan I Wayan Sudiarta melalui ACHMAD (Alm) berdasarkan Surat Kuasa Substitusi, keberadaan SHM No. 418 dipegang oleh I WAYAN SUDIARTA, namun belakangan informasi dari I WAYAN SUDIARTA SHM No. 418 tersebut dibawa oleh ACHMAD (Alm) untuk kepentingan proses balik nama dari LOQ HASAN (Penggugat 1) ke I WAYAN SUDIARTA namun sekarang SHM No. 418 tersebut tiba-tiba berada ditangan Penggugat 1, sedangkan ACHMAD sebagai kaki tangan I Wayan Sudiarta yang ditugaskan untuk mengurus balik nama SHM No. 418 telah meninggal dunia. Sehingga tegasnya Tergugat menyatakan bahwa penguasaan kembali SHM No. 418 tersebut oleh Penggugat 1 adalah di peroleh melalui kerjasama Penggugat 1 dengan ACHMAD (Alm).

6. Bahwa untuk angka 9 dalil gugatan Para Penggugat terkait dengan permintaan pembatalan merupakan kewajiban dari Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya terhadap Akta Perikatan Jual Beli yang dimintakan pembatalan tersebut sebagaimana asas hukum ***Actori incumbit probatio, actori onus probandi.***
7. Bahwa untuk dalil Para Penggugat angka 10 yang pada intinya mendalilkan bahwa pembuatan Akta Perikatan Jual Beli No. 11 tahun 2005 tanggal 20 Oktober 2005 mengandung cacat formil adalah tidak benar karena pembuatan Akta Perikatan Jual Beli tersebut telah melalui tahapan dan persyaratan sahnya sebuah Akta, adapun terkait tidak dilibatkannya Penggugat 2 dalam pembuatan Akta tersebut karena pada saat itu Penggugat 2 belum menjadi atau berstatus istri dari Penggugat 1 maka atas dasar itulah Penggugat 2 tidak perlu ikut memberikan persetujuan sebagaimana layaknya pihak-pihak yang harus bertanda tangan dan



mengetahui dalam pembuatan Akta di Notaris dan PPAT. Sehingga sangat beralasan hukum jika Tergugat mempertanyakan Legal Standing Penggugat 2 sebagai pihak dalam perkara a quo sebagaimana dalam eksepsi terkait **Diskualifikasi In Person.**

8. Bahwa untuk dalil gugatan Para Penggugat angka 11 dan 12 yang pada intinya mendalilkan Turut Tergugat (Notaris dan PPAT Munawir Asari, SH (Almarhum) menggunakan dokumen palsu dalam pembuatan Akta Perikatan Jual Beli No. 11 tahun 2005 tanggal 20 Oktober 2005 adalah dalil yang sangat tidak benar karena identitas pihak pertama selaku penjual yaitu HAJI HASAN AHANDI adalah jelas-jelas identitas dari Penggugat 1 adapun identitas Penggugat 1 sekarang merupakan PERUBAHAN ATAU DIRUBAH OLEH PENGGUGAT 1, sebagaimana diterangkan dalam Akta tersebut adalah HAJI HASAN ASANDI dalam sertifikat ditulis LOQ HASAN adalah orang yang sama dan identitas atas nama HAJI HASAN AHANDI di berikan langsung oleh Penggugat 1. Hal yang sangat janggal adalah Penggugat 1 tidak mengakui identitas HAJI HASAN AHANDI sebagai identitas Penggugat 1 namun disisi lain justru Penggugat 1 ingin membatalkan Akta yang diklaim oleh Penggugat 1 bukan identitasnya dalam Akta tersebut ?. Dan untuk selebihnya Tergugat tidak perluanggapi karena sudah terjawab pada poin-poin sebelumnya.
9. Bahwa untuk dalil gugatan Para Penggugat angka 13 yang pada intinya mendalilkan bahwa dengan cacat dan batalnya Akta Perikatan Jual Beli maka Tergugat tidak memiliki hak untuk menguasai dan memiliki objek sengketa adalah sebuah dalil yang dipaksakan karena hanya modal klaim Penggugat 1 sudah merasa menang, padahal yang berhak mengatakan dan membatalkan Akta dalam perkara a quo adalah melalui putusan Pengadilan Negeri sehingga patut untuk dikesampingkan.
10. Bahwa untuk angka 14 dalil gugatan Para Penggugat, Tergugat tidak perlu tanggap karena Tergugat tidak ada hubungan hukum dengan gadai yang didalilkan oleh Penggugat karena antara Tergugat dengan I Dewa Pinatih dan Penggugat 1 adalah hubungan hukum jual beli.
11. Bahwa untuk angka 15 gugatan Para Penggugat, Tergugat tidak perlu ditanggapi terkait menjadikan Notaris dan PPAT Umar Mansyur, SH,.M.Kn sebagai pihak dalam perkara aquo dan menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya.
12. Bahwa untuk dalil gugatan Para Penggugat angka 16 dan 17 terkait dengan 200 pohon dan ganti rugi yang dituntut oleh Para Penggugat sebesar Rp.



106.250.000.- (Seratus Enam Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) adalah tuntutan ganti rugi yang tidak berdasar dan mengada-ada karena jelas dalam Akta Perjanjian disebutkan bahwa kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan diri, dimana pihak pertama (Penggugat 1) menjual kepada Tergugat *“sebidang tanah kebun seluas 17.426 m² dengan SHM No. 418 berikut apa yang ditempatkan, ditanam dan didirikan diatas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, penggunaannya atau menurut Undang-undang dianggap sebagai benda tetap dst...”* jadi apa saja yang ada diatas objek sengketa mutlak secara hukum milik Tergugat dan Tergugat berhak tanpa melawan hukum untuk menebang, menjual dan atau menanam kembali kayu atau pohon diatas objek sengketa. Karena setelah transaksi segala keuntungan, beban dan resiko menjadi dari Tergugat sebagaimana Pasal 1870 KUHPerdara *“ suatu Akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris –ahliwarisnya atau orang – orang yang mendapat hak dari Mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”* jadi tidak ada alasan Penggugat untuk keberatan dan minta ganti rugi terhadap sesuatu yang ada di dalam objek sengketa yang telah ditebang dan dijual oleh Tergugat.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan dan menetapkan Hukum bahwa gugatan Para Penggugat telah memenuhi ERROR IN PERSONA kualifikasi:
 - gugatan kurang pihak [Plurium Litis Consortium;
 - Diskualifikasi In Person;
 - dan Obscuur Libel.
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban dari Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menyatakan dan menetapkan Hukum bahwa jual beli yang dilakukan Tergugat dengan Penggugat 1 adalah sah demi Hukum.
4. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 11 dan Akta Kuasa Menjual No. 12 Tahun 2005 Tanggal 20 Oktober 2005 antara



Penggugat 1 dan Tergugat adalah sah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex a quo et bono**).

Demikian Eksepsi dan Jawaban ini kami ajukan, atas perhatian Majelis Hakim yang memeriksa, menyidangkan dan memutus perkara ini disampaikan terimakasih.

Menimbang bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tersebut adalah tidak lengkap dan kabur (**Obscuur Libel**) di mana dalam gugatan tersebut tidak dijelaskan atau dicantumkan bukti hukum bahwa PENGGUGAT II adalah istri sah menurut hukum dari PENGGUGAT I sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 tahun 1974 bahwa tiap-tiap perkawinan dicatat menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Hal ini penting untuk memastikan apakah PENGGUGAT II adalah benar istrinya PENGGUGAT I, apakah mereka benar menikah sebelum Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah kebun dibuat. Dengan tidak dicantumkannya bukti perkawinan antara PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang merupakan legal standing dari PENGGUGAT II untuk mengajukan gugatan serta untuk mengetahui apakah PENGGUGAT II mempunyai kualifikasi untuk mengajukan gugatan (dari mana kita mengetahui PENGGUGAT II adalah istri dari PENGGUGAT I) karenanya gugatan PARA PENGGUGAT cacat subyek (**Error In Persona**) untuk itu saya mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang megadili perkara ini, untuk :

- a. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT secara keseluruhan
- b. Menerima eksepsi Turut Tergugat

II. DALAM BANTAHAN DAN JAWABAN

Bahwa semua dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam perkara perdata Nomor : 259/Pdt.G/2022/PN.Mtr adalah tidak benar adanya, kecuali yang diakuiinya secara tegas.

1. Syarat sahnya akta Notaris menjadi akta otentik harus memenuhi syarat formil dan materil. Adapun syarat formil sebuah akta didasarkan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang
Jabatan Notaris (UU 2/2014) di antaranya yaitu :

A. SYARAT FORMIL

- **Setiap akta terdiri atas:**
 - a. awal akta atau kepala akta;
 - b. badan akta; dan
 - c. akhir atau penutup akta.
- **Awal akta atau kepala akta memuat:**
 - a. judul akta;
 - b. nomor akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
- **Badan akta memuat:**
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
- **Akhir atau penutup akta memuat:**
 - a. uraian tentang pembacaan akta;
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Akta notaris pengganti dan pejabat sementara notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada nomor 2, 3, dan 4 di atas juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Halaman 18 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr



B. SYARAT MATERIL

Menurut **Habib Adjie** syarat materil akta Notaris menjadi otentik adalah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta notaris.

Sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Penjelasan :

- a. Dalam akta tersebut ada kesepakatan antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I
- b. PENGGUGAT I dan TERGUGAT I cakap, tidak gila
- c. Obyeknya jelas yaitu tanah
- d. Bukan barang terlarang menurut Undang-Undang

Mengacu pada ketentuan syarat Formil maupun Materil tersebut di atas maka akta Perikatan Jual Beli yang menjadi obyek perkara ini sudah memenuhi syarat menjadi akta otentik yang sah dan secara procedural.

2. Perjanjian Ikatan Jual Beli antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT tergolong akta Vartij yaitu akta yang lahir atas inisiatif para pihak dan Notaris hanya mencatat apa yang menjadi kesepakatan para pihak sesuai norma dan mencantumkan identitas para pihak sesuai yang diberikan oleh para pihak dan tidak ada keharusan Notaris untuk mengetahui secara materil KTP tersebut karena bersifat formil selama foto dalam KTP tersebut sesuai dengan wajah para pihak atau tidak mencurigakan, sehingga sudah tepat Notaris tersebut mencantumkan identitas atas nama Tuan HAJI HASAN AHANDI (dalam sertifikat ditulis juga LOQ HASAN).

Yang cacat atau salah adalah apabila PENGGUGAT I mengajukan KTP atas nama HAJI AHMAD AFANDI kemudian ditulis HAJI HASAN AHANDI, untuk itu mohon kepada PENGGUGAT I untuk memperlihatkan KTP pada saat pembuatan akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut atas nama HAJI AHMAD AFANDI, mengingat KTP atas nama HAJI AHMAD AFANDI dibuat pada tahun 2020 sehingga tenggang waktu KTP saat



pembuatan Perjanjian Ikatan Jual Beli tahun 2005 hingga tahun 2020 bisa dilakukan perubahan nama, alamat, sepuluh kali atau lebih perubahan dan merubah nama dan alamat KTP bukanlah yang dilarang atau susah. Akan tetapi jika benar yang bernama HAJI HASAN AHANDI dan HAJI AHMAD AFANDI adalah orang yang sama maka perubahan nama dan alamat pada KTP tersebut harus melalui proses hukum yang benar yang diharuskan oleh Undang-Undang Nomor 23 tahun 2006 yaitu melalui putusan pengadilan hal ini juga dipertegas oleh Dirjen Dukcapil ZUDAN ARIF FAKRULLOH, jika tidak melalui putusan pengadilan maka KTP tersebut cacat demi hukum walaupun diterbitkan oleh lembaga yang berwenang akan tetapi prosesnya bertentangan dengan Undang-Undang dan tidak dapat dijadikan syarat untuk mengajukan gugatan.

3. Terkait tidak adanya persetujuan istri dalam akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 11, Tanggal 20-10-2005, yang dibuat dihadapan Notaris MUNAWIR ASARI, SH karena HAJI HASAN AHANDI yang merupakan para pihak dalam akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut telah menyatakan secara tegas bahwa ***apa yang dijual atau dialihkan dalam akta tersebut adalah harta pribadinya***, kemudian Notaris menuangkannya dalam komparasi dan dibuktikan dengan keterangan dalam KTP atas nama HAJI HASAN AHANDI bahwa status perkawinannya adalah DUDA, karenanya penting sekali bukti atau surat nikah tersebut sehingga sudah benar Notaris tidak mencantumkan persetujuan istri.
4. Sungguh aneh dan lucu PARA PENGGUGAT mempersoalkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut karena :
 - a. Dalam Pasal 6 Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut , di paragraf akhir PENGGUGAT I berjanji bahwa TERGUGAT tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gugatan dari siapapun juga, ternyata kau yang berjanji kau pula mengingkari. Mengacu pada Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut (akta otentik) maka secara hukum PENGGUGAT I tidak bisa sama sekali mengajukan gugatan terkait Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 11, Tanggal 20-10-2005, yang dibuat dihadapan Notaris MUNAWIR ASARI, SH.
 - b. Bahwa PENGGUGAT I telah mengakui secara tegas telah membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 11, Tanggal 20-10-2005 dan memahami isi atau kebenaran formil dan materil akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut yang dituangkan pada akhir atau penutup



akta yang berbunyi **“segera setelah akta ini dibaca sendiri, diketahui dan dipahami isinya oleh para penghadap dan saksi-saksi, maka segera akta ini dibubuhi paraf pada setiap halaman dan ditandatangani oleh para penghadap”**. Ini norma umum yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris untuk memastikan apakah para pihak telah memahami isi akta dan menyetujuinya. Jika ada masalah tentunya PENGUGAT I tidak akan menyetujui atau menolaknya dan akta tersebut tidak akan lahir karena Notaris tidak akan berani membuat akta tersebut sebelum para pihak memahami dan menyetujuinya.

- c. Seharusnya PENGUGAT I mengajukan keberatan atau meralat perbedaan nama dan alamat pada saat membaca isi akta tersebut bukan sekarang dan jangan memanfaatkan Notaris yang membuat akta tersebut telah meninggal dunia karena ada hukum yang melindungi pihak yang benar, bukan gugur karena kematian.

Berdasarkan hal tersebut di atas kami mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk :

1. menolak gugatan PARA PENGUGAT secara keseluruhan;
2. menerima eksepsi, bantahan dan jawaban TURUT TERGUGAT;

Demikian eksepsi, bantahan dan jawaban saya ajukan, atas pertimbangan dan kebijaksanaan Bapak saya ucapkan terima kasih.

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Sertipikat SHM No. 418, surat ukur Nomor 1278/1999 tertanggal 22 Juni 1991 atas nama loq Hasan yang diterbitkan tanggal 6 September 1991, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Loq Hasan, NOP.52.01.010.008.021-0087.0 beserta bukti Surat Setoran Pajak Derah (SSPD) tahun 2018, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P-2;



3. Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Loq Hasan NOP.52.01.010.008.021-0087.0 beserta bukti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2021, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Ikatan Jual-Beli Notaris/PPAT Munawir Asari, SH. No. 11 tanggal 20 Oktober 2005, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Notaris/PPAT Munawir Asari, SH, No.12 tanggal 20 Oktober 2005, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Nikah Nomor B-11/Kua.5201071/01/2023, tanggal 16 Januari 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor urusan Agama Kecamatan Sekotong, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Haji Ahmad Fandi, NIK : 52010731125300009 yang dikeluarkan oleh Kantor Dukcapil Kabupaten Lombok Barat, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Saptiah, NIK : 5201077112780134 yang dikeluarkan oleh Kantor Dukcapil Kabupaten Lombok Barat, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan yang atas nama Loq Hasan dengan Haji Ahmad Fandi, dikeluarkan oleh Kepala Desa Cendi Manik, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Pernyataan Gadai tanah tertanggal 25 Mei 1989 yang diketahui oleh Kepala Desa Sekotong Tengah dan saksi – saksi sebagaimana tercantum dalam surat pernyataan tersebut, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Contoh Tanda Tangan Penggugat 1 (loq Hasan) yang tertera pada kwitansi bukti penerimaan uang yang terjadi pada Tahun 1989, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Contoh Tanda Tangan Penggugat 1 (loq Hasan) yang tertera pada surat pernyataan jual beli tanah yang terjadi pada Tahun 2014 dimana Penggugat 1 (loq Hasan/haji Ahmad Fandi) waktu itu menjabat sebagai Kepala Dusun Empol), telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P-12;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:



1. Saksi I **WAYAN KERTAYASA** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan tanah milik Loq Hasan dengan Abdul Basyir ;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang menjadi obyek sengketa di Dusun Empol Induk, Desa Cendi Manik, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat;
- Bahwa Saksi pernah dan sering ke lokasi tanah dan saksi mengetahui batas – batas tanah yaitu :
 - Sebelah Barat : Tanah milik Amaq Mustiah;
 - Sebelah Utara : Tanah milik Suhaili;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Amaq Mun;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Pak Salam;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah telah bersertipikat sejak tahun 1993 atas nama Loq Hasan dan Saksi pernah melihat sertipikatnya yang asli dan foto copyan;
- Bahwa Sertifikat diperlihatkan oleh Loq Hasan kepada Saksi dan Loq Hasan minta tanahnya tersebut dijualkan;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah pernah digadaikan oleh Loq Hasan kepada I Dewa Pinatih dan sudah banyak orang yang mengetahuinya, dahulu ada cerita dari Kepala Desa bernama Lalu Padlan sebagai Saksi atas gadai tanah tersebut;
- Bahwa Nilai gadai tanah ke I Dewa Pinatih sejumlah Rp4.000.000,00(empat juta rupiah);
- Bahwa Saksi melihat di tanah tersebut ditanami dengan pohon pisang, pohon jati dan ada berugaknya, namun Saksi tidak mengetahui orang yang membangun berugak tersebut, ada juga tonggak atau batang pohon yang telah ditebang;
- Bahwa menurut informasi warga yang menebang pohon – pohon adalah Abdul Basyir ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah telah dijual oleh Abdul Basyir kepada Ahmad dan oleh Ahmad dijual kepada Wayan Sudiartha, Saksi hanya mengetahui tanah dijual kepada orang Bali;

Halaman 23 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah mendengar informasi mengenai uang Wayan Sudiartha telah dikembalikan oleh Abdul Basyir, namun jumlah uangnya Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa Saksi pernah melihat SPPT Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Loq Hasan;
- Bahwa Saksi diminta oleh Loq Hasan untuk menjualkan tanah miliknya sejak tahun 1993;
- Bahwa calon pembelinya tidak jadi membeli, sebelumnya kami melakukan pengecekan dan ada seseorang yang mengatakan jangan membeli tanah ini karna tanah ini adalah milik Pak Abdul Basyir;
- Bahwa Nama calon pembeli tanah adalah Pak Wayan Partha;
- Bahwa sejak Tahun 1993 tanah tersebut adalah milik Abdul Basyir;
- Bahwa Tanah saat ini dikuasai oleh Abdul Basyir;

Terhadap keterangan Saksi Para Pihak akan menangapinya dalam kesimpulan ;

2. Saksi **MUHAMMAD HANAFI** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan yang timbul antara Loq Hasan dan Abdul Basyir mengenai tanah;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang menjadi obyek sengketa di Dusun Empol, Desa Cendi Manik, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa dulu sejak zamannya Kepala Desa Lalu Padlan, Saksi sebagai staf desa sejak Tahun 1994 sampai Tahun 2018;
- Bahwa Saksi mengetahui batas – batas tanah obyek sengketa yaitu :
 - Sebelah Barat : Tanah milik Amaq Mustiah;
 - Sebelah Utara : Tanah milik Suhaili;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Amaq Mun;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Pak Salam;
- Bahwa sekarang di tanah tersebut ada jalan;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah ada sertifikat dan Saksi mengetahui karena pernah Loq Hasan menunjukan sertifikat tersebut kepada Saksi dirumah dan Loq Hasan meminta untuk menjualkan tanahnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai I Wayan Kertayasa diminta oleh Loq Hasan untuk menjualkan tanahnya, karena kami berbeda – beda;

Halaman 24 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah mendengar cerita dari Kepala Desa Lalu Padlan yang mengatakan tanah milik Loq Hasan digadaikan kepada I Dewa Pinatih;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nilai gadai tanah oleh Loq Hasan kepada I Dewa Pinatih;
- Bahwa saat Saksi ke lokasi tanah obyek sengketa ditanami pohon jati dan pohon kelapa, tanah dikuasai oleh Abdul Basyir, namun di sertipikat atas nama : Loq Hasan;
- Bahwa sekitar bulan Januari – Februari saksi sering melewati tanah obyek sengketa, karena ada teman yang tinggal berdekatan dengan tanah tersebut dan Saksi melihat pohon – pohon di tanah sudah berkurang;
- Bahwa Saksi mendapat informasi dari warga pohon – pohon ditebang oleh Abdul Basyir yang menguasai tanah saat ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dan tidak pernah mendengar tanah dijual kepada Wayan Sudiarta;
- Bahwa Saksi diminta oleh Loq Hasan untuk menjualkan tanah miliknya pada Tahun 1994;
- Bahwa Saksi mendapatkan calon pembeli tanah milik Loq Hasan dan calon pembeli sempat saksi mengakal ke lokasi tanah, namun ada orang ditempat lokasi mengatakan “jangan beli tanah ini, karena bukan milik Loq Hasan, tanah ini milik Basyir...”;
- Bahwa tidak ada Saksi melakukan konfirmasi kepada Loq Hasan menanyakan kebenaran mengenai kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa menurut informasi dari warga Abdul Basyir memperoleh tanah dari Loq Hasan, namun prosesnya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai gadai tanah dari I Dewa Pinatih ke Haji Kahfi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Haji Kahfi ;
- Bahwa menurut informasi yang Saksi dengar Pak I Dewa Pinatih telah meninggal dunia;

Terhadap keterangan Saksi Para Pihak akan menangapinya dalam kesimpulan ;

3. Saksi **ANDI GUNTUR AHMAD** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Loq Hasan dan kenal sejak tahun 2013;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah yang disengketakan tersebut yang letaknya di Dusun Empol, Desa Cendi Manik, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat;

Halaman 25 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui dan mengerti diajukan sebagai saksi didepan persidangan ada permasalahan antara Loq Hasan dan Abdul Basyir dalam perkara tanah;
- Bahwa Saksi mengetahui batas – batas tanah obyek sengketa sebagai berikut :
 - Sebelah Barat : Tanah milik Amaq Mun;
 - Sebelah Utara : Tanah milik H. Suhaili;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Amaq Mustiah;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Salam;
 - Dan sekarang ada jalannya;
- Bahwa Saksi ketahui tanah dahulu yang punya adalah Loq Hasan;
- Bahwa tanah milik Loq Hasan telah bersertipikat, karena saksi pernah melihat sertipikatnya kurang lebih tiga atau empat kalinya;
- Bahwa Saksi diperlihatkan sertipikat oleh Loq Hasan sendiri dan yang menguasai sertipikat adalah Loq Hasan;
- Bahwa saat saksi ke lokasi tanah obyek sengketa melihat ada pohon jati yang tumbuh besar dan kurang lebih dua tahun yang lalu saksi datang melihat pohon jati, pohon kelapa sudah tidak ada lagi yang besar dan sudah ditebang, saksi sempat bertanya menurut informasi warga pohon – pohon tersebut telah ditebang oleh orang suruhannya Pak Abdul Basyir;
- Bahwa pada Tahun 2014 ada investor dari India dan tertarik, serta berkeinginan membeli tanah tersebut, tetapi Loq Hasan hanya dapat memperlihatkan sertipikatnya dan Loq Hasan mengatakan tanah sudah digadai ke Pak I Dewa Pinatih dan kami sempat berkeinginan membayar gadai tersebut, tetapi kami tidak bertemu dengan Pak I Dewa Pinatih, kebetulan investor dari India sibuk dan ditunda;
- Bahwa Saksi terakhir ke tempat lokasi tanah obyek sengketa pagi ini, melihat ada berugak, Saksi sempat bertanya ke warga pemilik berugak adalah Pak Abdul Basyir;
- Bahwa Saksi pernah mendengar informasi mengenai Abdul Basyir telah menjual tanahnya kepada I Wayan Sudiarta, namun Saksi tidak percaya, karena yang Saksi ketahui teman – teman Bali professional cara membeli dan pasti akan mengecek tanah yang akan dibeli, apabila sertipikat tidak dipegang oleh penjual tidak mungkin membeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah mendengar ada informasi Abdul Basyir mengembalikan tanah dengan membayar 1 (satu) unit mobil xenia dan ada uang juga kepada temannya di Bali;

Halaman 26 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Abdul Basyir di lokasi tanah obyek sengketa, termasuk pagi ini saat saksi ke lokasi tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat Kartu Tanda Penduduk atas nama Haji Hasan/ Loq Hasan dan pernah juga melihat tanda tangan Loq Hasan ;
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah digadai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai adanya Akta Jual Beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah tersebut telah dijual oleh I Wayan Sudiarta;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut adalah milik Loq Hasan dari Loq Hasan sendiri yang memberitahukan kepada Saksi;

Terhadap keterangan Saksi Para Pihak akan menangapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya mengajukan bukti surat berupa ;

1. Fotokopi copy E- Kartu Tanda Penduduk atas nama Abdul Bazir dan Halimah, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Kwitansi Jual Beli Tanah Kebun tanggal 24 Juni 1991, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi SHM No. 418 luas 17,426 m² atas nama Loq Hasan, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli No. 11 tanggal 20 Oktober 2005 yang dibuat di Kantor Notaris dan PPAT Munawir Asari, SH., diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Salinan Akta Kuasa Menjual No. 12 tanggal 20 Oktober 2005 yang dibuat di Kantor Notaris dan PPAT Munawir Asari, SH., diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Jual Beli No. 10 tanggal 09 Mei 2007 yang dibuat di Kantor Notaris dan PPAT Munawir Asari, SH., diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Salinan Akta Pengalihan Kuasa No. 11 tanggal 09 Mei 2007 yang dibuat di Kantor Notaris dan PPAT Munawir Asari, SH., diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Salinan Perjanjian no. 27 tanggal 06 November 2007, yang dibuat di Kantor Notaris dan PPAT Putu Eka Lestary, SH., diberi tanda T-8;

Halaman 27 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Salinan Akta Kuasa No. 28 tanggal 06 November 2007, yang dibuat di Kantor Notaris dan PPAT Putu Eka Lestary, SH., diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Surat Keterangan No.105/45/DPE/X/2022, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Surat Keterangan Belum Menikah No. 96/72/Pem-CM/XI/2022, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Salinan Persetujuan dan Kuasa Menjual, tanggal 09 Desember 2019, diberi tanda T-12;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **I DEWA PUTU SUDIANTHA, S.Pd** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi kenal dengan Loq Hasan dan kenal sejak Tahun 1991;
- Bahwa Saksi kenal dengan Loq Hasan di rumah orang tua Saksi dan Loq Hasan sering datang kerumah Saksi dengan maksud menjual tanah miliknya kepada orangtua Saksi;
- Bahwa orangtua Saksi bernama : I Dewa Pinatih;
- Bahwa orang tua Saksi membeli tanah Loq Hasan;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang dibeli oleh orang tua sdr. dari Loq Hasan;
- Bahwa Saksi mengetahui harga tanah Loq Hasan yang dibeli oleh orang tua sejumlah Rp5.000.000,00(lima juta rupiah)
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai Loq Hasan memperlihatkan surat – surat tanah ketika menawarkan tanah tersebut kepada orang tua Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Loq Hasan memperlihatkan sertifikat tanah kepada orang tua Saksi, namun menurut Loq Hasan tanahnya tersebut belum bersertipikat;
- Bahwa setelah tanah dibeli oleh orang tua langsung menguasai secara fisik dan orang tua Saksi pun menyuruh orang untuk menggarap tanahnya;
- Bahwa Penggarap tanah orang tua Saksi bernama : Papuq Sahnun, setelah orang tua Saksi menjual tanah pada Tahun 2001 dan masih tetap Papuq Sahnun yang menggarap, setelah Papuq Sahnun meninggal dunia, ada penggarap lain, namun Saksi tidak ingat namanya;
- Bahwa orang tua Saksi menjual tanah kepada orang tua Abdul Basyir ;
- Bahwa orang tua Abdul Basyir bernama Haji Kahfi;

Halaman 28 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai Haji Kahfi sampai saat ini masih memiliki tanah, karena semenjak tanah dijual saksi sudah tidak mengetahuinya;
- Bahwa Ibu Saksi yang mengetahui Loq Hasan menjual tanah tersebut dan Ibu Saksi masih hidup, tetapi kurang sehat;
- Bahwa Ibu Saksi bernama : Desak Kayan Gede;
- Bahwa Saksi mempunyai 4 (empat) saudara kandung;
- Bahwa dibuatkan jual Beli tanah dari Loq Hasan kepada Bapak Saksi berupa Kwitansi Jual Beli;
- Bahwa Saksi pernah melihat Kwitansi Jual Beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui ada Kwitansi Jual Beli, karena Saksi yang membeli kertas segel di Kantor Pos dan di ketik oleh Bapak Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ketika tanah dijual oleh Bapak Saksi kepada Haji Kahfi diserahkan Kwitansi Jual Beli tanah, karena Kwitansi Jual Beli tanah tersebut Saksi temukan di map milik Bapak Saksi, setelah Saksi diberitahukan oleh Abdul Basyir yang mengatakan tanah ini digugat;
- Bahwa Ibu Saksi yang mengetahui mengenai Kwitansi Jual Beli tanah ketika Saksi temukan di map milik Bapak Saksi;
- Bapak Saksi membeli tanah dari Loq Hasan dan Loq Hasan tidak menggadaikan tanahnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah milik Loq Hasan setelah orang tua Saksi membeli tanahnya;
- Bahwa bapak Saksi telah meninggal dunia pada Tahun 2013;

Terhadap keterangan Saksi Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi **HARIS MUNANDAR** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di depan persidangan untuk memberikan kesaksian dalam permasalahan mengenai tanah milik I Wayan Sudiarta;
- Bahwa ada permasalahan apa terkait tanah milik I Wayan Sudiarta Ada gugatan dari Loq Hasan yang digugat adalah Abdul Basyir;
- Bahwa I Wayan Sudiarta tidak termasuk digugat oleh Loq Hasan;

Halaman 29 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang digugat oleh Loq Hasan kepada Abdul Basyir adalah tanah milik I Wayan Sudiarta dari Akta Jual Beli yang dibuat di Kantor Notaris;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya Akta Jual Beli, karena diberikan Akta Jual Beli oleh Pak I Wayan Sudiarta pada Tahun 2018;
- Bahwa Pak I Wayan Sudiarta mempunyai anak buah untuk mengelola asset tanahnya di Lombok termasuk salah satu saudara Saksi yang bernama Haji Herman Jayadi (Almarhum), Nurahman dan Ahmad;
- Bahwa Saksi pernah kerumah Pak I Wayan Sudiarta di Bali tepatnya tempat pembuatan alang – alang;
- Bahwa Saksi membaca isi dari Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa tanah milik Pak I Wayan Sudiarta digarap oleh kakak Saksi bernama Haji Herman Jayadi ;
- Bahwa Haji Herman Jayadi meninggal dunia pada Tahun 2017, setelah kakak saksi meninggal dunia penggarapan diteruskan kepada saksi atas suruhan dari Pak I Wayan Sudiarta selain disuruh menggarap saksi juga disuruh untuk menjual tanahnya, saksi disuruh ke Bali oleh Pak I Wayan Sudiarta untuk mengambil Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi disuruh menjual tanah oleh I Wayan Sudiarta ada diberikan kuasa dari Notaris;
- Bahwa banyak calon pembelinya, namun Abdul Basyir yang serius akan membeli tanah tersebut;
- Bahwa ada ditanah tersebut ditanami pohon jati dan saat ini pohon jati banyak ditebang oleh saksi;
- Bahwa Saksi menebang pohon jati untuk dijual, saat kejadian gempa Tahun 2018, banyak bangunan membutuhkan kayu jati dan saksi menjualnya kepada ADI pemilik Toko Bangunan Adi Jaya ;
- Bahwa pemilik tanah I Wayan Sudiarta mengetahui Saksi menebang, menjual kayu jati tersebut dan Saksi menjual kayu jati dengan harga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), karena Saksi tidak semuanya menebang pohon jati hanya pohon jati yang besar;
- Bahwa uang hasil penjualan kayu jati Saksi pergunakan untuk biaya pemeliharaan barang aset – aset milik Pak I Wayan Sudiarta;
- Bahwa barang aset – aset milik I Wayan Sudiarta ada tanah di Pelangan dengan luas delapan hektar, tanah di Sayong luas sembilan puluh tujuh are dan kesemuanya saksi yang menggarap bersama Marjonah ;

Halaman 30 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Lalu Hamid mengatakan sertifikat ada di Pak Kaswadi dan saksi tidak pernah bertemu dengan orang yang bernama Kaswadi dan apabila mau mendapatkan sertifikat tersebut Saksi disuruh menebus uang sejumlah Rp18.000.000,00(delapan belas juta rupiah);
- Bahwa mendapat cerita dari Lalu Hamid yang mengatakan sertifikat ada di Kaswadi Saat Lalu Hamid melihat Akta Jual Beli ketika Saksi mau mengurus pembayaran SPPT pajak Tahun 2019;
- Bahwa tanggapan Saksi terhadap suruhan Lalu Hamid menebus uang sejumlah Rp18.000.000,00(delapan belas juta rupiah) untuk mendapatkan sertifikat saat itu Saksi tidak mempunyai uang Rp18.000.000,00(delapan belas juta rupiah) dan Saksi tidak enak meminta uang kepada Pak I Wayan Sudiarta ;
- Bahwa ketika Lalu Hamid bercerita menyuruh Saksi menebus uang sejumlah Rp18.000.000,00(delapan belas juta rupiah) selain Saksi ada juga Marjonah yang saat itu ikut kerumah Lalu Hamid bersama dengan saksi untuk membayar SPPT pajak;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat tanah obyek sengketa berupa foto copyan dengan luas tanah 1,74 (satu koma tujuh puluh empat) hektar;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah atas nama Loq Hasan dari Akta Jual Beli yang dibuat di Kantor Notaris, dulu ada salah satu pegawai pajak bernama Hamid, saat itu Saksi mengurus pajak, Hamid bercerita “saya tau tempat sertifikat ini..”;
- Bahwa Saksi pernah menanyakan kepada I Wayan Sudiarta mengenai keberadaan sertifikat tanah dan jawaban dari I Wayan Sudiarta sertifikat tanah belum diserahkan oleh Pak Ahmad ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada permasalahan jual beli tanah Abdul Basyir;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai sengketa tanah oleh Abdul Basyir telah dikembalikan kepada I Wayan Sudiarta;
- Bahwa berugak dibangun oleh saksi dan Abdul Basyir, karena sudah ada tanda jadi yang diberikan oleh Abdul Basyir ke I Wayan Sudiarta;
- Bahwa dasar jual beli dari Akta Jual Beli antara I Wayan Sudiarta dengan Abdul Basyir, kemudian kembali lagi dari Abdul Basyir ke I Wayan Sudiarta, Abdul Basyir membayar tanda jadi dengan 1 (satu) unit mobil xenia;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga tanah yang tertera di Akta Jual Beli tersebut, dari kesepakatan tanah seluas 1,74 (satu koma tujuh puluh

Halaman 31 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr



empat) hektar seharga Rp280.000.000,00(dua ratus delapan puluh juta rupiah) dibeli oleh Abdul Basyir;

- Bahwa Ahmad masih hidup dan saat ini tinggal di Denpasar;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Loq Hasan di tanah obyek sengketa, tetapi saksi pernah bertemu dengan Loq Hasan dirumahnya;
- Bahwa jarak antara rumah Loq Hasan dengan lokasi tanah obyek sengketa sekitar dua ratus meter;
- Bahwa Lalu Hamid masih hidup dan Saksi kenal dengan Lalu Hamid sebatas mengurus pembayaran SPPT pajak tanah;

Terhadap keterangan Saksi Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

3. Saksi **TOHRI** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi mengerti diajukan sebagai Saksi didepan persidangan, karena ada permasalahan antara Loq Hasan dan Abdul Basyir dalam perkara tanah;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah obyek sengketa di Dusun Empol, Desa Cendi Manik, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat;
- Bahwa Saksi mengetahui batas – batas tanah sebagai berikut :
 - o Sebelah Barat : Tanah milik Munir;
 - o Sebelah Utara : Jalan;
 - o Sebelah Timur : Tanah milik Ramdan;
 - o Sebelah Selatan : Tanah milik Tahbi;
- Bahwa saat ini tanah digarap oleh Munandar, dahulu Saksi yang menggarap selama dua tahun bersama dengan Sahnun, sedangkan Sahnun disuruh menggarap oleh Pak I Dewa Pinatih;
- Bahwa saat ini tanah ditanami dengan padi, cabe, pohon kelapa, jati putih, sedangkan pohon jati masih, namun sudah sedikit, karena telah ditebangi;
- Bahwa pemilik awal dari tanah tersebut adalah Pak Zainal ayah dari Loq Hasan, kemudian Loq Hasan mendapat warisan dari Pak Zainal, karena Loq Hasan adalah anak satu – satunya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai tanah tersebut telah bersertipikat;
- Bahwa Saat Saksi menggarap ditanah tersebut atas suruhan dari Pak I Dewa Pinatih, ditanami kedelai dan kacang, sedangkan pohon jati tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada, hanya kelapa dan Saksi mulai menggarap Tahun 1994 hanya dua tahun menggarap, Tahun 1996 saksi berhenti menggarap;

- Bahwa Saksi sering ke lokasi tanah obyek sengketa, karna berdekatan dengan tempat tinggal Saksi, di tanah obyek sengketa saat ini ada dibangun berugak, sempat Saksi bertanya mengenai bangunan berugak adalah yang bangun Munandar dan Abdul Basyir;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait Akta Jual Beli antara Loq Hasan dan Abdul Basyir;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui antara Loq Hasan dan I Dewa Pinatih status tanah digadaai atau jual beli;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai adanya pengembalian uang dari Abdul Basyir dengan I Wayan Sudiarta;

Terhadap keterangan Saksi Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy E- Kartu Tanda Penduduk atas nama H. Hasan Ahandi, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai, diberi tanda TT-1;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 28 April 2023 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana berita acara persidangan ;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah bahwa Para Penggugat sebagai suami istri, memiliki sebidang tanah kebun yang terletak di Dusun Empol Induk, Desa Cendi Manik, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, luas 17.426 m2 (1,74 Ha), Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor : 418, surat ukur Nomor: 1278/1991 tertanggal 22 Juni 1991 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional

Halaman 33 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Lombok Barat pada tanggal 6 September 1991 atas nama LOQ HASAN (Penggugat I) dan memiliki batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Timur : Tanah Amaq Mun;
- Sebelah Selatan : Amaq Salam;
- Sebelah Barat : Tanah Amaq Mustiah;

sebagai tanah obyek sengketa yang dahulu tanah obyek sengketa oleh Penggugat I digadaikan kepada seseorang bernama I Dewa Pinatih dengan harga gadai sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) dan kemudian tanah obyek sengketa tersebut diovergadaikan tahun 2003 kepada ayah Tergugat (Haji Kahfi) dengan uang gadai sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), kemudian tahun 2005 Tergugat membeli tanah obyek sengketa dari Penggugat I dengan harga Rp 17.400.000,00 (tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah), dimana uang penebusan gadai tanah sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran tanah obyek sengketa, sehingga sisa yang belum dibayar oleh Tergugat atas jual-beli tanah obyek sengketa adalah sejumlah Rp12.400.000,00 (dua belas juta empat ratus ribu rupiah) dan akan dibayar lunas oleh Tergugat setelah pembuatan akta ikatan jual-beli atas tanah obyek sengketa selesai dilakukan pada tanggal 20 Oktober 2005 yaitu Akta ikatan jual beli Nomor : 11 dan Akta kuasa menjual Nomor : 12 tertanggal 20 Oktober 2005 dan ternyata Tergugat ingkar janji dan tidak mau memberikan uang sisa pembayaran tanah obyek sengketa sejumlah Rp12.400.000,00 (dua belas juta empat ratus ribu rupiah) oleh karena itu Para Penggugat meminta kepada Pengadilan ini untuk membatalkan Akta ikatan perjanjian jual beli yang dibuat Turut Tergugat karena juga tidak adanya persetujuan Penggugat II selaku istri Penggugat I dalam peralihan tanah obyek sengketa serta adanya penggunaan dokumen palsu Penggugat dalam akta berupa kartu identitas Penggugat I yang tidak sesuai dengan kartu tanda penduduk (KTP) Penggugat I sehingga Akta ikatan jual beli Nomor : 11 dan Akta kuasa menjual Nomor : 12 tertanggal 20 Oktober 2005 adalah cacat dan haruslah dibatalkan;

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal – hal yang pada pokoknya adalah bahwa dasar hukum awal penguasaan objek sengketa oleh Tergugat yaitu Akta Perjanjian Jual Beli No. 11 Tanggal 20 Oktober 2005 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 12 Tgl 20 Oktober 2005

Halaman 34 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Haji Hasan Ahandi Alias Loq Hasan sebagaimana nama dalam SHM No. 418 (Penggugat I) sebagai Pihak Pertama atau Penjual dan Tergugat Abdul Basyir sebagai Pihak Kedua atau Pihak Pembeli dengan harga yang disepakati yaitu sebesar Rp17.400.000,00 (tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah) dan Penggugat I telah menjual objek sengketa secara dibawah tangan kepada I Dewa Pinatih bukan digadai sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat, karena setelah Penggugat I menjual objek sengketa kepada I Dewa Pinatih kemudian pada tahun 2005 I Dewa Pinatih menjual objek sengketa kepada Tergugat dengan harga Rp17.400.000,00 (tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Tergugat namun karena pada saat jual beli Penggugat I dengan I Dewa Pinatih dilaksanakan secara dibawah tangan sehingga tidak ada surat-surat atau bukti pendukung, dan oleh karena dalam sertifikat objek sengketa masih terdaftar atas nama Penggugat I (Loq Hasan) maka Tergugat meminta kepada Penggugat I untuk membuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 11 tahun 2005 dan Akta Kuasa Menjual No. 12 Tahun 2005 di Kantor Notaris dan PPAT Munawir Asari, S.H, jadi tidak benar jika Tergugat belum membayar sisa sebesar Rp12.400.000,00 (dua belas juta empat ratus ribu rupiah) setelah di konversi dari gadai sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan harga yang telah disepakati berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 11 Tahun 2005 tanggal 20 Oktober 2005 telah Tergugat bayar lunas kepada I Dewa Pinatih yaitu sebesar Rp 17.400.000,00 (tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah);

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal hal yang pada pokoknya adalah bahwa Perjanjian Ikatan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat tergolong akta Vartij yaitu akta yang lahir atas inisiatif para pihak dan Notaris hanya mencatat apa yang menjadi kesepakatan para pihak sesuai norma dan mencantumkan identitas para pihak sesuai yang diberikan oleh para pihak dan tidak ada keharusan Notaris untuk mengetahui secara materil KTP tersebut karena bersifat formil selama foto dalam KTP tersebut sesuai dengan wajah para pihak atau tidak mencurigakan, sehingga sudah tepat Notaris tersebut mencantumkan identitas atas nama Tuan Haji Hasan Ahandi (dalam sertifikat ditulis juga Loq Hasan) sedangkan KTP atas nama Haji Ahmad Afandi dibuat pada tahun 2020 sehingga tenggang waktu KTP saat pembuatan Perjanjian Ikatan Jual Beli tahun 2005 hingga tahun 2020 bisa dilakukan perubahan nama, alamat, dan terkait tidak adanya persetujuan istri dalam akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 11, Tanggal 20-10-2005, yang dibuat dihadapan Notaris Munawir Asari SH karena

Halaman 35 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr

Disclaimer

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



Haji Hasan Ahandi yang merupakan para pihak dalam akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut telah menyatakan secara tegas bahwa apa yang dijual atau dialihkan dalam akta tersebut adalah harta pribadinya, dan Penggugat I telah mengakui secara tegas telah membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 11, Tanggal 20-10-2005 dan memahami isi atau kebenaran formil dan materil akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut yang dituangkan pada akhir atau penutup akta yang berbunyi "*segera setelah akta ini dibaca sendiri, diketahui dan dipahami isinya oleh para penghadap dan saksi-saksi, maka segera akta ini dibubuhi paraf pada setiap halaman dan ditandatangani oleh para penghadap*" oleh karena itu beralasan untuk menolak gugatan Para Penggugat;

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa karena pihak Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat sebelum mempertimbangkan pokok perkara ;

Menimbang bahwa Tergugat mengajukan eksepsi kesatu yaitu eksepsi error in persona dalam bentuk (*plurium litis consortium*) atau kurang pihak karena pihak yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak Lengkap yaitu dengan tidak menarik I Dewa Pinatih sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo atau setidak-tidaknya menjadi pihak Turut Tergugat. Sebagaimana Yurisprudensi MARI No. 1125 K/Pdt/1984. Jo. Putusan MARI No. 663 K/Sip /1971 Tgl 6 Agustus 1971 JO. Putusan MARI No. 1038 K/ Sip/1972 Tgl 1 Agustus 1971 tentang Para Pihak Harus Lengkap;

Menimbang bahwa atas eksepsi kurang pihak error in persona (*plurium litis consortium*) ini pihak Para Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa terkait eksepsi Tergugat yang pada intinya menyatakan gugatan Para Penggugat termasuk gugatan yang error in persona yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak melibatkan I Dewa Pinatih sebagai Tergugat atau Turut Tergugat didalam perkara aquo adalah sangat keliru dan tidak tepat, karena Para Penggugat tidak memiliki alasan hukum atau kepentingan hukum untuk melibatkan atau menarik I Dewa Pinatih sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara aquo karena sebagaimana Penggugat dalilkan dalam gugatan, I Dewa Pinatih yang menerima gadai tanah obyek sengketa dari Penggugat I mengover gadai lagi tanah obyek sengketa tersebut kepada ayah Tergugat (Haji Kahfi) dengan persetujuan dan sepengetahuan dari Penggugat I sebelum tanah obyek sengketa diover gadai kepada ayah Tergugat (Haji



Kahfi), I Dewa Pinatih beberapa kali menghubungi Penggugat I dan meminta Penggugat I untuk menebus tanah obyek sengketa tersebut dari tangannya, namun pada saat itu Penggugat I belum memiliki uang, sehingga dengan alasan itu I Dewa Pinatih meminta izin kepada Penggugat I untuk mengover gadai tanah obyek sengketa kepada ayah Tergugat (Haji Kahfi) bahkan Penggugat I menyaksikan sendiri transaksi over gadai tersebut. Jadi tidak ada alasan hukum bagi Para Penggugat untuk melibatkan I Dewa Pinatih dalam perkara aquo;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi kesatu dari Tergugat ini yaitu eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang intinya gugatan dianggap kurang pihak karena Para Penggugat tidak melibatkan I Dewa Pinatih sebagai pihak Tergugat maupun Turut Tergugat dalam perkara ini Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) adalah apabila pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat baru pihak dalam gugatannya lengkap sehinggaperkara dapat diselesaikan ;

Menimbang bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya dalam posita kedua, ketiga, keempat dan kelima bahwa tanah obyek sengketa oleh Penggugat I digadaikan kepada I Dewa Pinatih asal Gubuk Bali, Desa Jembatan Kembar Kecamatan Gerung yang bertugas sebagai anggota Kepolisian di Pos polisi (Pospol) Sekotong dengan harga gadai sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah), namun kemudian I Dewa Pinatih beberapa kali mendatangi Penggugat I untuk minta Penggugat I menebus tanah obyek sengketa tersebut, namun Penggugat I belum memiliki uang untuk menebus tanah obyek sengketa, sehingga tahun 2003 I Dewa Pinatih dengan sepengetahuan dan persetujuan Penggugat I mengalihkan atau mengover gadai tanah obyek sengketa tersebut kepada ayah Tergugat (Haji Kahfi) dengan uang gadai sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) ;

Menimbang bahwa selain itu Penggugat dalam petitumnya ketiga mengkaitkan pentingnya I Dewa Pinatih sebagai pihak dimana Penggugat I menggadaikan tanahnya sehingga akhirnya tanah obyek sengketa tersebut beralih kepada Tergugat dan dibuatkan Akta Perjanjian ikatan Jual-Beli dan kuasa menjual Nomor : 11 dan 12 yang dibuat oleh Turut Tergugat yaitu dengan petitum ketiga gugatan Para Penggugat sebagai berikut yang memohon



untuk “Menyatakan hukum bahwa Penggugat I pernah menggadaikan Tanah Obyek Sengketa kepada seseorang bernama I Dewa Pinatih asal Gubuk Bali, Desa Jembatan Kembar, Kecamatan Gerung dengan uang gadai sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) yang kemudian pada sekitar kurang-lebih tahun 2003, dengan sepengetahuan dan persetujuan Penggugat I, Tanah Obyek Sengketa oleh I Dewa Pinatih di over gadai kepada ayah Tergugat (Haji Kahfi) dengan uang gadai sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sehingga kemudian tanah obyek sengketa beralih penguasaannya kepada ayah Tergugat (Haji Kahfi) dan setelah ayah Tergugat (Haji Kahfi) meninggal dunia tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat”;

Menimbang bahwa Tergugat dalam dalil jawabannya menyatakan Penggugat I telah menjual objek sengketa secara dibawah tangan kepada I Dewa Pinatih bukan digadai sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat, karena setelah Penggugat I menjual objek sengketa kepada I Dewa Pinatih kemudian pada tahun 2005, I Dewa Pinatih menjual objek sengketa kepada Tergugat dengan harga Rp17.400.000,00 (tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Tergugat namun karena pada saat jual beli Penggugat I dengan I Dewa Pinatih dilaksanakan secara dibawah tangan sehingga tidak ada surat-surat atau bukti pendukung, dan oleh karena dalam sertifikat objek sengketa masih terdaftar atas nama Penggugat I (Loq Hasan) maka Tergugat meminta kepada Penggugat I untuk membuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 11 tahun 2005 dan Akta Kuasa Menjual No. 12 Tahun 2005 di Kantor Notaris dan PPAT Munawir Asari, S.H, jadi tidak benar jika Tergugat belum membayar sisa sebesar Rp12.400.000,00 (dua belas juta empat ratus ribu rupiah) setelah di konversi dari gadai sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa ada perbedaan dalil dasar peralihan hak tanah obyek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat yaitu dimana dalil Para Penggugat bahwa tanah obyek sengketa digadaikan Penggugat I kepada I Dewa Pinatih sejumlah Rp4.000.000,00(empat juta rupiah), dan dari I Dewa Pinatih di overgadaikan kepada Ayah Tergugat (Haji Kahfi) sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan dari Ayah Tergugat (Haji Kahfi) tanah tersebut dibeli oleh Tergugat dari Penggugat I dengan harga Rp17.400.000,00(tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah) dengan melakukan perjanjian jual beli dengan Penggugat I sedangkan dalil Tergugat bahwa Penggugat I telah menjual objek sengketa secara dibawah tangan kepada I Dewa Pinatih bukan digadai sebagaimana yang didalilkan oleh



Para Penggugat, karena setelah Penggugat I menjual objek sengketa kepada I Dewa Pinatih kemudian pada tahun 2005, I Dewa Pinatih menjual objek sengketa kepada Tergugat dengan harga Rp17.400.000,00 (tujuh belas juta empat ratus ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Tergugat namun karena pada saat jual beli Penggugat I dengan I Dewa Pinatih dilaksanakan secara dibawah tangan sehingga tidak ada surat-surat atau bukti pendukung, dan oleh karena dalam sertifikat objek sengketa masih terdaftar atas nama Penggugat I (Loq Hasan) maka Tergugat meminta kepada Penggugat I untuk membuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 11 tahun 2005 dan Akta Kuasa Menjual No. 12 Tahun 2005 di Kantor Notaris dan PPAT Munawir Asari, SH, jadi tidak benar jika Tergugat belum membayar sisa sebesar Rp12.400.000,00 (dua belas juta empat ratus ribu rupiah) setelah di konversi dari gadai sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang bahwa dengan demikian adalah penting bahwa I Dewa Pinatih atau ahli warisnya untuk dijadikan pihak Tergugat dalam perkara ini karena untuk menjelaskan kedudukan peralihan hak tanah obyek sengketa dari Penggugat I kepada I Dewa Pinatih dan dari I Dewa Pinatih kepada Tergugat, apakah dengan dasar gadai tanah ataupun jual beli dengan demikian dengan tidak ditariknya I Dewa Pinatih atau ahli warisnya sebagai pihak Tergugat maka gugatan Penggugat pihaknya tidak lengkap hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/PPdt/1984 dengan kaidah hukum *"menyatakan judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I"* dengan demikian beralasan Majelis Hakim untuk mengabulkan eksepsi kesatu dari Tergugat ini ;

Menimbang bahwa karena eksepsi kesatu dari Tergugat dikabulkan maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan eksepsi selanjutnya dari Tergugat dan Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa karena eksepsi Tergugat dikabulkan maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut pokok perkara oleh karena itu gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkke verklaard*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi;

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara ;

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.975.000,00 (Satu juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram pada hari Selasa tanggal 16 Mei 2023 oleh kami, Putu Gde Hariadi S.H, M.H, sebagai Hakim Ketua, Dwianto Jati Sumirat S.H, dan Glorious Anggundoro, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 24 Mei 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Yulina Adrianty S.H, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

ttd

Dwianto Jati Sumirat S.H.

ttd

Glorious Anggundoro, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Putu Gde Hariadi, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Yulina Adrianty S.H.

Halaman 40 dari 41 halaman Putusan Nomor 259/Pdt.G/2022/PN Mtr



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

Perincian Biaya Perkara :

| | | |
|-------------------------|------------|---------------------|
| 1. Materai | Rp. | 10.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp. | 10.000,00 |
| 3. Sumpah | Rp. | 10.000,00 |
| 4. Penerjemah | Rp. | - |
| 4. Proses | Rp. | 75.000,00 |
| 5. PNB | Rp. | 70.000,00 |
| 6. Panggilan | Rp. | 750.000,00 |
| 7. Pemeriksaan setempat | Rp. | 1.050.000,00 |
| Jumlah | Rp. | 1.975.000,00 |

(Satu juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)