



PUTUSAN

Nomor 98 /Pdt.G/2015/PN.Sel

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Selong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

LUKMANUL HAKIM : Umur ± 26 tahun, pekerjaan Mahasiswa, bertempat tinggal di Dasan Lekok, Desa Korleko, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, berdasarkan Surat Kuasa khusus yang dibuat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong, tanggal 16 Juni 2015, Nomor : W25-U4/218/HT.08.01.SK /VI/2015, bertindak untuk diri sendiri dan sebagai Kuasa dari Ayah kandungnya bernama :

HAJI MUH. SAFI'I : Umur ± 81 tahun, pekerjaan tani, bertempat tinggal di Dasan Lekok, Desa Korleko, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, selanjutnya disebut : **"PENGUGAT"**

MELAWAN :

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, selanjutnya disebut :

"PARA TERGUGAT" :

Dalam hal ini Tergugat 1 memberikan kuasa kepada : 1. LALU WIRAJIAN KASRA, SH. 2. SAYID MUSTAFA KAMAL, SH., Keduanya adalah Advokat/Pengacara,

Halaman 1 dari 25 **putusan no. 98/pdt.G/2015/PN.Sel**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama berkantor di Jl. Raya Masbagik – Lab. Lombok, Gang Mentagi No. 1 Utara, Lombok Timur, NTB, berdasarkan Surat tanggal 3 September 2015, Nomor : 17/ADV.WJ&RKN/SK.PDT/VIII/2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 9 September 2015 dibawah Nomor : W25.U4/297/HT.08.01.SK/IX/2015;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat 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 ± 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 :

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.

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

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 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

Halaman 3 dari 25 **putusan no. 98/pdt.G/2015/ PN.Sel**

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

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 penguat 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) 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

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)



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 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 kehadiran 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

Halaman 5 dari 25 **putusan no. 98/pdt.G/2015/
PN.Sel**



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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Djoni Witanto, SH, MH Hakim pada Pengadilan Negeri Selong sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 September 2015 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya 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'**, akan tetapi dalam kenyataan yang **tertulis dan terbaca di dalam surat kuasa maupun di surat gugatan bahwa**

Halaman 7 dari 25 **putusan no. 98/pdt.G/2015/ PN.Sel**



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.

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

Halaman 9 dari 25 **putusan no. 98/pdt.G/2015/ PN.Sel**



- 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 sertikat dan sebelum di terbitkan sertipikat maka ada pengumuman 3 bulan apakah ada yang keberatan atau tidak saya 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 tanah sengketa atas dasar alas hak yang benar, maka tidak ada alasan penggugat untuk meuntut ganti rugi, sehingga Gugatan Penggugat haruslah di tolak atau setidak - tidaknya 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 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;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I mengajukan eksepsi yaitu:

*Halaman 11 dari 25 **putusan no. 98/pdt.G/2015/**
PN.Sel*



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.
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 lembar kedua alianie ke satu.
- e. Bahwa pada potitum gugatan penggugat tidak ada yang menyatakan menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa kepada penggugat dan kami hawatirkan 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 gugatan oleh sebab itu gugatan Penggugat harus dinyatakan **Tidak Dapat Diterima**.
1. 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 ahirnya toh tidak dapat di terima.***



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis memberikan pertimbangannya sebagai berikut:

- Bahwa Terhadap eksepsi No. 1 Tergugat yang menyatakan bahwa Lukmanul Hakim sebagai kuasa dari Penggugat bertindak mewakili diri sendiri dan mewakili orang tuanya, Majelis berpendapat bahwa penyebutan 'mewakili diri sendiri' dalam surat kuasa tersebut menurut Majelis tidak mempengaruhi hak Penggugat dalam kepentingannya mengajukan gugatan ini, sehingga Majelis berpendapat eksepsi tersebut haruslah ditolak;
- Bahwa terhadap eksepsi no 2 tentang gugatan Penggugat kabur, karena adanya pencampuran adukan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terguat I, Majelis berpendapat bahwa untuk mengetahui adanya pencampuran adukan tersebut Majelis harus telah memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dan harus telah pula memeriksa pokok perkaranya, oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdadarkan uraian-uraian tersebut di atas maka eksepsi Tergugat I haruslah ditolak;

Dalam pokok perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai jual beli tanah kebun seluas \pm 1.140 ha (1 hektar 14 are) yang terletak di Dasan Lekok, desa Korleko, Kec. Labuhan Haji, Kab. Lombok Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : Jalan raya
Sebelah timur : Kebun Haji Anwar
Sebelah Selatan : Kebun Haji Imran
Sebelah Barat : Ladang Hurinah

Menimbang, bahwa tanah tersebut di atas adalah milik Penggugat yang telah dijual kepada Tergugat 1, namun menurut Penggugat pembayarannya belum dibayar lunas.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda P-1 sampai dengan P16, yaitu berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Surat Pelayanan Pendaftaran Pencatatan Blokir dari Kantor Pertanahan Lombok Timur, diberi tanda P - 1;
2. Foto copy Kwitansi tertanggal 23 Maret 2012, atas nama Amaq Rosita, diberi tanda P – 2;
3. Foto copy Surat Keterangan Pemilikan atas nama H. Muh. Safi'i, diberi tanda P – 3;
4. Foto copy Kwitansi tertanggal 19 Mei 2012, diberi tanda P – 4;
5. Foto copy Kwitansi tertanggal 19 Mei 2012, diberi tanda P – 5;
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Tahun 2015, atas nama Amaq Mauludiah, diberi tanda P-6;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Tahun 2014, atas nama A. Mauludiah, diberi tanda P-7;
8. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Tahun 2013, atas nama Amaq Mauludiah, diberi tanda P-8;
9. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), atas nama Amaq Mauludiah, diberi tanda P-9;
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Tahun 2012, atas nama Amaq Mauludiah, diberi tanda P-10;
11. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Tahun 2010, atas nama Amaq Mauludiah, diberi tanda P-11;
12. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Tahun 2009, atas nama Amaq Mauludiah, diberi tanda P-12;
13. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Tahun 2005, atas nama Amaq Mauludiah, diberi tanda P-13;
14. Foto copy Foto copy Surat Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, atas nama Amaq Mauludiah, diberi tanda P-14;

Halaman 15 dari 25 **putusan no. 98/pdt.G/2015/
PN.Sel**



15. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Tahun 2002, atas nama Amaq Mauludiah, diberi tanda P-15;

16. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Tahun 2001, atas nama Amaq Mauludiah, diberi tanda P-16;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut diatas, untuk membuktikan dalil Gugatannya, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu saksi BAPAK SUROHANI alias MARZOAN dan saksi SANISAH alias AMAQ JUSIAH, yang pada pokok keterangannya adalah sebagai berikut :

1. BAPAK SUROHANI alias MARZOAN

- Bahwa saksi tahu tanah sengketa seluas 1.140 ha adalah milik H. Safi'i (penggugat) yang telah dijual kepada Edi alias Amaq Rosita (Tergugat II) pada tahun 2012;
- Bahwa tanah sengketa terletak Dasan Lekok, Desa Korleko, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Barat : tanah Amaq Hurniah.
 - Sebelah Timur : tanah Haji Anwar.
 - Sebelah Utara : jalan.
 - Sebelah Selatan : Amaq Ruskan dan Haji Imran
- Bahwa saksi mendapat cerita dari Penggugat bahwa jual beli dilakukan di Notaris tetapi untuk pembayarannya, Tergugat I mengatakan akan dibayar di rumah;
- Bahwa pada waktu terjadi jual beli tersebut, saksi tidak ada;
- Bahwa saksi mendapat cerita dari Penggugat bahwa harga tanah tersebut adalah Rp. 300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah) namun pembayarannya belum dibayar lunas oleh Tergugat I

1. Sanisah alias Amaq Jusiah

- Bahwa saksi tahu tanah sengketa terletak di Dasan Lekok, dengan luas 1.140 ha, namun saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;



- Bahwa saksi tahu tanah sengketa adalah milik Penggugat yang telah dijual kepada Tergugat I dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) namun baru dibayar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan ada tambahan Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah);
- Bahwa saksi hanya pernah melihat kuitansi pembayaran Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sedangkan untuk tambahan Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah) saksi tidak pernah melihatnya;
- Saksi tidak mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I perihal pelunasan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda T-1 sampai dengan T3, yaitu berupa :

1. Foto copy Kwitansi tertanggal 23 Maret 2012, diberi tanda T - 1;
2. Foto copy Kwitansi tertanggal 2 Juni 2012, diberi tanda T - 2;
3. Foto copy Salinan Akta Jual Beli No. 099/2012, diberi tanda T - 3;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut diatas, untuk membuktikan dalil Bantahannya, Kuasa Tergugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu saksi AZHARUDIN dan saksi GUFRON, yang pada pokok keterangannya adalah sebagai berikut :

1. Azharudin

- Bahwa Tanah yang saksi maksud adalah tanah yang berada di Dusun Lekok, Desa Korleko, Kec. Labuhan Haji, adapun luasnya 1.14 Ha;
- Bahwa Pemilik dari tanah yang saksi maksud tersebut adalah Edi als. Amaq Rosita;
- Bahwa Saudara Edi als. Amaq Rosita mendapatkan tanah tersebut dari Haji Safi'I dengan cara membeli;
- Bahwa harga tanah tersebut sesuai dengan akta notaris yang telah saksi lihat sebesar Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah);
- Bahwa Jual beli tanah tersebut terjadi pada tahun 2012;
- Bahwa saksi tidak melihat Amaq Rosita membayar tanah tersebut kepada Haji Safi'I, saksi hanya mengetahui bahwa Amaq Rosita membayar tanah tersebut di Kantor Notaris;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak datang ke Kantor Notaris ketika pembayaran tanah kebun tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui, perihal jual beli tanah kebun tersebut dari cerita Amaq Rosita, dimana yang bersangkutan mengatakan kepada saksi "saya sudah beli tanah di Desa Lekok;
- Bahwa Setelah pembayaran yang dilakukan di Kantor Notaris, Amaq Rosita langsung menguasai tanah kebun tersebut;
 1. Gufron
- Bahwa saksi tahu letak tanah sengketa tersebut berada di Dusun Lekok, Desa Korleko, Kec. Labuhan Haji, Kab. Lombok Timur dengan luas 1.140 Ha, namun saksi tidak mengetahui batas-batasnya;
- Bahwa pemilik tanah sengketa adalah Edi alias Amaq Rosita yang didapat membeli dari H. Safi'l pada tanggal 10 April 2012;
- Bahwa Nilai jual beli tanah kebun tersebut yang tercantum didalam Akta Jual beli tanah tersebut adalah Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah);
- Bahwa Saksi melihat sendiri Akta Jual Beli tanah Kebun tersebut, dan saksi melihat Akta tersebut dirumah Amaq Rosita;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh terangnya perkara ini maka terhadap perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*Plaatselijk Opneming en Onderzoek / Check On the Spot*) terhadap obyek sengketa pada hari Kamis tanggal 12 Nopember 2015, yang mana hasil dari Pemeriksaan setempat tersebut telah tercatat dan terlampir dalam Berita Acara persidangan, yang untuk singkatnya dianggap telah tercantum, dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan Ini;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan dalil posita Gugatan Penggugat poin 1 tentang keberadaan Objek Sengketa berupa sebidang tanah kebun seluas \pm 1.140 ha (1 hektar 14 are) yang terletak di Dasan Lekok, desa Korleko, Kec. Labuhan Haji, Kab. Lombok Timur dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 515 atas nama Amaq Maulidah ;

Menimbang, bahwa atas dalil posita Gugatan Para Penggugat poin 1 tersebut, dalam Surat Jawaban Tergugat I tidak tersirat adanya dalil bantahan

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

tentang keberadaan Objek sengketa, selain itu berdasarkan bukti-bukti tertulis tertanda P-1, P-6 s/d P16, maka telah diperoleh suatu kenyataan sebagai berikut :

- Bahwa Objek sengketa dalam perkara ini berupa sebidang tanah kebun seluas \pm 1.140 ha (1 hektar 14 are) yang terletak di Dasan Lekok, desa Korleko, Kec. Labuhan Haji, Kab. Lombok Timur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka telah terbukti kebenarannya menurut hukum kalau yang dimaksud sebagai Objek sengketa dalam perkara ini adalah berupa sebidang tanah kebun seluas \pm 1.140 ha (1 hektar 14 are) yang terletak di Dasan Lekok, desa Korlek, Kec. Labuhan Haji, Kab. Lombok Timur;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil posita Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa pada bulan April 2012 Tergugat I datang ke rumah Penggugat yang kemudian pergi ke kantor Notaris (Tergugat II) untuk melakukan akta jual beli dan kemudian ditandatangani dan diserahkan sertifikat hak milik Penggugat dimana jual beli tersebut belum dibayar lunas dan masih kurang Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Posita Gugatan Para Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat I melalui Surat Jawabannya mengatakan bahwa Tergugat I membeli tanah sengketa tersebut sudah sesuai prosedur;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tertulis tertanda P-2, P-4, P-5, T1-1, T1-2 dan T1-3 diketahui :

- Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli terhadap tanah kebun tanah kebun seluas \pm 1.140 ha (1 hektar 14 are) yang terletak di Dasan Lekok, desa Korlek, Kec. Labuhan Haji, Kab. Lombok Timur;
- Bahwa kemudian jual beli tersebut telah dibuat akta jual beli dihadapan Tergugat II antara Amaq Maulidah als H.M SYAFI'I (Penggugat) dengan EDY (Tergugat);

Menimbang, bahwa tentang dalil-dalil posita Gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Halaman 19 dari 25 **putusan no. 98/pdt.G/2015/ PN.Sel**

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 bukti tertulis tertanda P-2 berupa Kwitansi tertanggal 23 Maret 2015 , merupakan bukti tertulis yang menerangkan adanya penerimaan uang sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) oleh Penggugat dari Tergugat I untuk pembayaran pembelian sebidang tanah dengan luas 1.1014 ha, yang kemudian berdasarkan bukti T1-3 telah dibuat akta jual beli pada tanggal 20 April 2015 terhadap tanah tersebut dihadapan Tergugat II, dimana disebutkan dalam akta jual beli tersebut bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan jual beli tanah seluas 11.400 m2 milik Penggugat dengan harga sebesar Rp. 115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), dan bukti tanda P-4 menerangkan adanya tambahan panjar jual beli tanah sebesar satu juta rupiah sebagai tambahan panjar jual beli tanah kebun seluas 1.140 ha (tanah sengketa) ;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yaitu Surohani als Marzoni dan Sanisah yang mengatakan bahwa Tergugat belum membayar lunas pembelian tanah sengketa tersebut, Majelis berpendapat bahwa kedua saksi tersebut hanya mendapat cerita dari Penggugat dan tidak mengetahui adanya transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat yang dilakukan dihadapan Tergugat II,

Menimbang, bahwa jual beli antara Penggugat dengan tergugat telah dilakukan dihadapan notaris/ppat, dalam posita gugatan Penggugat disebutkan bahwa setelah penandatanganan akta jual beli dan penyerahan sertifikat baru akan dibayar pembayaran kekurangan harga tanah tersebut oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tertulis mapun keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, tidak terdapat satu alat buktipun yang berkaitan dengan pembuktian bahwa transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan dihadapan tergugat II adalah belum dibayar lunas, saksi-saksi Penggugat hanya mendapat cerita dari Penggugat sendiri yang mengatakan bahwa tanah tersebut belum dibayar lunas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil posita Gugatan Penggugat yang mengatakan bahwa transaksi jual beli tanah tersebut belum dibayar lunas, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

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 berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak harus memenuhi syarat-syarat adanya kata sepakat, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek tertentu dan causa yang halal ;
- Bahwa berdasarkan bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi-saksi tersebut diatas telah diperoleh suatu kenyataan kalau antara Penggugat dan Tergugat I membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Objek Sengketa pada tanggal 30 April 2012 sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 099/2012 tertanggal 30 April 2012, yang dibuat dihadapan Tergugat II selaku Notaris di Selong Lombok Timur ;
- Bahwa jual beli tanah adalah perbuatan hukum atas pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan, dan penjual menyerahkan tanah, dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah tersebut kepada pembeli. Perbuatan perpindahan hukum ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut, Terang berarti pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan pejabat desa, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil secara nyata perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.
- Bahwa jual beli antara Penggugat dan tergugat I telah dilakukan dihadapan pejabat PPAT, artinya telah dilakukan dihadapan pejabat umum,
- Bahwa Penggugat dan tergugat I dalam melakukan transaksi jual beli tersebut diatas telah memenuhi syarat sahnya jual beli yaitu: terang, tunai dan riil, dan juga dilakukan dihadapan PPAT, (sesuai dengan pasal 37 PP No. 24 tahun 1997, bahwa segala peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT) , demikian pula apabila jual beli tersebut belum dibayar lunas maka tidak mungkin Tergugat II akan menerbitkan akta jual beli (bukti T1-3), sehingga dengan demikian maka dalil posita Gugatan Para Penggugat yang mengatakan Tergugat I belum

Halaman 21 dari 25 **putusan no. 98/pdt.G/2015/ PN.Sel**



membayar lunas, tidak terbukti kebenarannya menurut hukum sehingga sudah sejojanya untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang pada intinya yang mengatakan bahwa Tergugat II telah membuat akta jual beli padahal jual beli tersebut belum dibayar lunas, dan akta jual beli tersebut telah dipakai sebagai dasar oleh Tergugat I dalam menerbitkan sertifikat oleh Tergugat III, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa Akta Jual Beli Nomor 099/ 2012 tanggal 30 April 2012 dibuat atas dasar kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I, dimana disebutkan dalam akta tersebut bahwa jual beli dilakukan dengan harga Rp. 115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), yang disebutkan bahwa Penggugat sebagai pihak pertama telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari pihak kedua (Tergugat II) dan untuk penerimaan uang tersebut akta jual beli tersebut berlaku sebagai tanda penerimaan), sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah dengan harga Rp. 115.000.000,00 (seratus limabelas juta rupiah) dan bukan seharga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) seperti dalam dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mengatakan bahwa meskipun telah dibuat akta jual beli dihadapan tergugat II namun Tergugat I mengatakan kepada petugas Notaris bahwa setelah ditandatangani dan diserahkan sertifikat hak milik Penggugat sampai dirumah Tergugat I akan dilunasi sisa pembayaran tanah kebun sebesar Rp. 250.000.000.00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, tidak ada satu saksi pun yang ikut pergi bersama dengan Penggugat dan tergugat I pada waktu Penggugat dan tergugat I membuat akta jual beli dihadapan Tergugat II, selain itu pihak saksi Penggugat hanya mengetahui kalau tergugat I belum melunasi pembayaran tersebut hanya mendapatkan cerita dari Penggugat, tanpa adanya bukti-bukti tertulis lainnya yang dapat mendukung dalil gugatan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, sehingga dari keterangan para saksi tersebut dapat disimpulkan bahwa mereka tidak mengetahui secara pasti apakah Tergugat sudah membayar lunas atau belum, dan seharusnya apabila memang benar jika Tergugat I belum membayar lunas harga tanah tersebut maka antara Penggugat dan Tergugat I membuat suatu perjanjian hutang piutang yang menerangkan adanya kekurangan pembayaran harga tanah dari Tergugat I, sehingga dapat menjadi bukti Penggugat bahwa Tergugat I belum membayar lunas, sehingga dengan tidak adanya perjanjian tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikannya jika harga tanah tersebut seharga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang belum dibayar lunas oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat bahwa proses terbitnya Akta Jual Beli Nomor 099 / 2012 tanggal 30 April 2012 dan proses pembalik namaan Sertifikat tanah Objek sengketa telah didasarkan atas alas hak dan alas hukum yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena akta jual beli tersebut telah dibuat atas dasar hukum yang sah, dimana jual beli tersebut telah memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian sehingga Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok Gugatan Penggugat tidak terbukti kebenarannya menurut hukum maka sudah sejogjanya dalil-dalil petitum Gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997, Rbg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat I

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 23 dari 25 **putusan no. 98/pdt.G/2015/
PN.Sel**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong pada hari senin tanggal 4 januari 2016 oleh kami, Anton Budi Santoso, SH, MH sebagai Hakim Ketua, Erni Priiliawati, SH, SE dan Yakobus Manu, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Selong Nomor 98/ Pen.Pdt.G/2015/PN.Sel. tanggal 20 Agustus 2015, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 11 Januari 2016 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, L. Arfian Mahfiz, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat tanpa hadirnya kuasa Tergugat 1 serta Tergugat 2 dan Tergugat 3;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

T.T.D

T.T.D

Erni Priiliawati, SH, SE

Anton Budi Santoso, SH, MH

T.T.D

Yakobus Manu, SH

Panitera...

Panitera Pengganti,

T.T.D

L. Arfian Mahfiz, SH.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses Rp. 50.000,-

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

3. Biaya Panggilan sidang	Rp. 555.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 950.000,-
5. Redaksi	Rp. 5.000,-
6. Materai	Rp. <u>6.000,-</u>
Jumlah	Rp. 1.596.000,-

(satu juta limaratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

Halaman 25 dari 25 **putusan no. 98/pdt.G/2015/
PN.Sel**