



P U T U S A N

Nomor 63/Pdt.G/2017/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

MAR'I TALIB : Laki-laki, lahir di Denpasar tanggal 10 Nopember 1946, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Banjar Pabean, Desa Ketewel, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Ginayar, Provinsi Bali (NIK : 22.0501.101146.0001/berlaku seumur hidup), yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IK. Parwata Kusuma, SH, MHum. 2. Kurniadi. SH.**, sama-sama Advokat dan Konsultan Hukum, memilih alamat pada Kantor Cabang Jalan Elang No. 11 Jeruk Manis, kelurahan Cakranegara Barat, Kecamatan Cakanegara, Kota Mataram. Bertindak mewakili Pemberi Kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 21 Maret 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 4 April 2017. Kemudian kuasa tersebut di Subsitusi kan kepada 1. Sirli, SH. 2. Sarwadi, SH. 3. Syahrul Yadhi, SH. Sama-sama Advokat yang berlama di Jalan Garuda BTN Babakan Asri, Blok B/6, Kelurahan Babakan, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Subtitusi tanggal 2 Oktober 2017, namun oleh karena Penggugat meninggal dunia berdasarkan Surat Keterangan Kematian Tanggal 25 Nopember 2017, kemudian diteruskan oleh Ahli Warisnya yang bernama Daniel Talib Bin Mar'i, berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 20 Nopember 2017, selanjutnya disebut sebagai :

PENGГУGAT ;

M e l a w a n

Halaman 1 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. PT. LOKA WISATA ASRI : berkedudukan di jln. Lebak Bulus I No. 49 Jakarta Selatan; Yang selama ini diwakili oleh **Stanley William Morris** alias **Haji Ruslan Morris**, Lahir di New York, 16 Mei 1937, Jabatan Direktur PT. Loka Wisata Asri, **Warga Negara Amerika Serikat (Keturunan Israel)** tinggal di Perum Seung Gintung Blok A. No. 7 RT. 002/RW : 005, Desa/Kel. Cireundeu, Kec. Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan. Selanjutnya disebut sebagai :-----

- **TERGUGAT I** ;

2. PT. RESOR SAFIR LOMBOK : berkedudukan di jln. TB. Simatupang Kav. 22 - 26 Jakarta Selatan; Yang selama ini diwakili oleh : **MAISUNAH**; Lahir di Pontianak, Tanggal 29-11-1972, Pekerjaan / Jabatan Direktur PT Resor Safir Lombok, Alamat Jln Biola Blok G-6 / II Bukit Griya Cinere RT.004/RW. 004 Desa Limo, Kec. Limo, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat; Selanjutnya disebut sebagai :

TERGUGAT II ;

3. MUSNAWATI : Perempuan, Umur \pm 56 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Alamat Dusun Bawak Bunut Desa Jembatan Gantung Kec. Lembar Kabupaten Lombok Barat Provinsi NTB. Selanjutnya disebut sebagai :

TERGUGAT III ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : Para Tergugat datang dipersidangan diwakili oleh kuasanya 1. **Saepul Masri, SH.**, 2. **Prihatin Handayani, SH.** Keduanya Advokat/konsultan Hukum berkantor di Law Office SAEFUL MASRI, SH & Associates, yang beralamat di Jalan H. Naim BTN Bumi Mataram Indah Block C-6 Mataram, Kota Mataram NTB, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 3 Mei 2017, dan untuk Tergugat 1 telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor 180/SK.PDT/2017/PN.MTR tanggal 15 Mei 2017. untuk Tergugat 2 telah didaftarkan pada Kepaniteraan

Halaman 2 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor 179/SK.PDT/2017/PN.MTR tanggal 15 Mei 2017 untuk Tergugat 3 telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor 178/SK.PDT/2017/PN.MTR tanggal 15 Mei 2017. Kemudian Para Tergugat mengganti kuasa hukumnya kepada : 1. I Gusti Putu Ekdana, SH. 2. Heri Ardiansyah, SH.MH. 3. I G A Putu Candry Punar, SH. 4. Yadi Adrianus Leroux SH.Mkn. 5. Maulana Ma'rif, SH. Deni Arieffianto, SH. Semuanya Advokat pada Kantor Law Office "Ekdana Associates" yang beralamat di Jalan Anggrek Nomor 10 Karang Taruna Kodya Mataram, NTB, yang berdasarkan surat Kuasa Khusus No. SK-03/E-ASC/2017, tanggal 09 Juni 2017, yang telah didaftarkan di di kepaniteraan Pengadilan Negegri Mataram pada tanggal 20 Juli 2017 dengan Nomor : 275/SK.PDT/2017/PN Mtr.;

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 gugatannya tanggal 4 April 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 4 April 2017 dalam register Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

I. TENTANG KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI MATARAM

Pengadilan Negeri Mataram secara hukum memiliki kewenangan yang sah dan berdasarkan hukum memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara ini, karena disamping seluruh tanah objek sengketa berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Mataram, Para Pihak secara tegas dalam Akta Perjanjian Jual Beli Notaris **(Bukti P. 1 s/d. P. 7)** menyatakan bahwa : ***"segala akibat yang ditimbulkan kedua pihak telah bersepakat memilih domicili hukum yang tetap dan tidak berubah di kantor Pengadilan Negeri Mataram"***.

II. HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK.

Bahwa berawal dari M.O.U tentang Perjanjian Kerja Sama Usaha Jual Beli Tanah di Gili Asahan Desa Labuhan Poh Kec. Sekotong Kab. Lombok Barat

Halaman 3 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(**Bukti P. 8**), Penggugat telah menjual beberapa bidang tanah kepada Tergugat I (**Bukti P. 1 s/d. P. 7**) yang didalamnya tegas disebutkan bahwa pembayaran atas tanah Penggugat tersebut dilakukan dengan cara : **50 % dalam bentuk uang tunai (chass) dan 50 % sisanya dalam bentuk pembagian keuntungan, yang disebut sebagai "PINJAMAN" dan akan ditutup dengan "PERJANJIAN PINJAM SECARA ISLAMI"**. Dengan konsekwensi, supaya ada jaminan hukum terhadap kepastian pinjaman Tergugat I atas 50 % sisa pembayaran tanah Penggugat tersebut dan atau supaya ada kepastian berapa besar hak masing-masing dalam pembagian keuntungan nantinya, menyusul akan dibuat **SURAT PERJANJIAN PINJAMAN SECARA TERSENDIRI**, yang sampai sekarang diabaikan Tergugat I meskipun telah berkali-kali diminta dan bahkan telah dikirimkan Somasi oleh Penggugat (Bukti P. 8 a dan P. 8. b).

Bahwa meskipun Tergugat I belum membayar lunas dan atau belum membuat SURAT PERJANJIAN PINJAMAN SECARA ISLAMI tersebut, secara diam-diam (tanpa sepengetahuan/tanpa seijin Penggugat), Tergugat I telah mengambil dokumen yang Penggugat simpan/titip di Kantor BPN Lombok Barat dan secara sepihak dihadapan Notaris Hamzan Wahyudi, SH. M.Kn. Tergugat I menyatakan : **"bahwa tanah - tanah tersebut telah dibayar TUNAI kepada Penggugat, untuk itu Tergugat I menanggung serta menjamin kepentingan sekaligus bertanggungjawab untuk dan atas nama Penggugat", dan meminta dibuatkan Akta Pelepasan Hak (Bukti 9 s/d. P.17); dengan sejumlah ganti rugi kepada Tergugat II yang diwakili oleh Direkturnya bernama : MAISUNAH, (yang nota bene adalah karyawan Tergugat I sendiri dan PT. Resor Safir Lombok) adalah sebuah PT. yang sengaja didirikan atas i'tikad tidak baik / sebagai alat untuk merekayasa keadaan lebih lanjut, terbukti pada Tanggal 25 Juni 2014 Tergugat I secara diam-diam telah membuat : Surat Perjanjian Kerja Sama antara PT. Loka Wisata Asri dengan PT. Resor Safir Lombok (P.18), padahal PT. Resor Safir Lombok ketika itu belum mendapat Pengesahan dari MENKUMHAM (P.19).** Dan pada tanggal yang sama juga telah mengirimkan Surat Permohonan Pembatalan Ijin Persetujuan Perinsip dan Izin Peruntukan & Penggunaan Tanah kepada PT. Loka Wisata Asri (P.20) yang didalamnya terdapat permohonan agar Ijin-Ijin yang telah diberikan kepada Tergugat I supaya dialihkan kepada Tergugat II.

Bahwa adapun keterkaitannya dengan Tergugat III, semula Tergugat III adalah salah seorang dari pemilik asal yang tanahnya dibeli/dibayar lunas oleh Penggugat, namun dalam perjalanan berikutnya Tergugat III dijadikan sebagai Direktur CV. Property NTB (CV. Milik keluarga STANLEY WILLIAM MORRIS /

Halaman 4 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur PT. Loka Wisata Asri), sehingga antara Tergugat I dengan Tergugat III telah terjalin hubungan psikologis yang sangat baik. Kemudian dengan hubungan yang sangat baik tersebut, terhadap tanah yang telah dibayar lunas oleh Penggugat (**Bukti P. 21 s/d. P.25**) Tergugat I bersama Tergugat III telah bersekongkol merekayasa keadaan, seolah-olah Penggugat belum membayar lunas kepada Tergugat III, kemudian dengan alasan itu Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat I (**Bukti P. 26 & P.27**), Selanjutnya dengan dasar Akta-akta tersebut Tergugat I melalui email (**Bukti P.28**) bahkan pada tanggal 26 Juli 2015 datang langsung ke Bali meminta ganti rugi kepada Penggugat, sebagaimana dipertegas email Tergugat I (**Bukti P.29**). Akibat perbuatan Tergugat I & Tergugat III tersebut, Penggugat merasa dizalimi & dirugikan.

Dengan demikian Penggugat telah memiliki landasan legal dan sangat berkepentingan hukum mengajukan gugatan ini terhadap Tergugat I, II & III.

III. FAKTA HUKUM PELAKSANAAN PERJANJIAN

1. Bahwa sesuai M.O.U dalam Surat Conditional agreement to Buy-Sell Land on Gili Asahan Tertanggal 28 Mei 2012 (**Bukti P. 8**), atas dasar adanya surat-surat kepemilikan tanah yang sebelumnya Penggugat peroleh dari pemilik asal, Penggugat telah menjual kepada Tergugat I berupa beberapa bidang tanah terletak di Gili Asahan Desa Labuhan Poh Kecamatan Sekotong Kabupaten Lombok Barat sebagai berikut :
 - a. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 2 atas nama Musnawati, Surat Ukur No. 06/BPH /2005, Tanggal 12 Juli 2005, seluas : 15.000 m². (**Bukti P. 30**),
 - b. Tanah Sertifikat Hak Milik No. 3 atas nama SUHAIMI, Surat Ukur No. 7/BPH/2005, Tanggal 12 Juli 2005, seluas : 15.000 m² (**Bukti P. 31**), Atas dasar Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (**Bukti P. 32**) & Akta Kuasa Menjual (**Bukti P. 33**) tanah pada huruf (a) dan (b) seluas 30.000 m² diatas Penggugat jual kepada Tergugat I dengan harga Rp. 7.500.000.000,- (**Bukti P.1**)
Selanjutnya meskipun belum dibayar lunas, Tergugat I tanpa persetujuan Penggugat, telah mengalihkan tanah pada huruf (a) kepada Tergugat II dengan ganti rugi sebesar Rp. 1.875.000.000 (**Bukti P.15**) & Tanah pada huruf (b) dengan ganti rugi sebesar Rp. 1.875.000.000, (**Bukti P.16**);
Sehingga rugi sebesar Rp 3.750.000.000,-
 - c. Sebidang tanah dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) seluas + 37. 845 m² tanggal 16 Mei 2012 An. H. AHMAD KIRON (**Bukti P.34**) dengan batas-batas :
 - ✓ Sebelah Utara : tanah milik Mahdi (Bagio)
 - ✓ Sebelah Timur : tanah milik L. Saiful Ahyar, SE.

Halaman 5 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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)



- ✓ Sebelah Selatan : tanah milik Amaq Di
- ✓ Sebelah Barat : tanah milik L. Saiful Ahyar, SE.

Atas dasar **Akta Perikatan Jual Beli (Bukti P. 35) dan Akta Kuasa Menjual (Bukti P. 36)** seluas $\pm 37.845 \text{ m}^2$, telah Penggugat jual kepada Tergugat I dengan harga **Rp. 9.461.250.000 (Bukti P. 2)**
Selanjutnya meskipun belum dibayar lunas, Tergugat I tanpa persetujuan Penggugat, telah mengalihkan tanah diatas seluas 27.294 m^2 kepada Tergugat II dengan ganti rugi sebesar **Rp. 3.411.750.000 (Bukti P. 12); Sehingga rugi sebesar Rp. 6.049.500.000**

d. Sebidang tanah dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) seluas $+ 5.000 \text{ m}^2$ tanggal 2 Januari 2013 An. H. AHMAD

KIRON (**Bukti P.37**) dengan batas - batas :

- ✓ Sebelah Utara : tanah milik L. Saiful Ahyar, SE.
- ✓ Sebelah Timur : tanah milik H. Agus, Cs.
- ✓ Sebelah Selatan : tanah milik L. Saiful Ahyar, SE.
- ✓ Sebelah Barat : pantai / laut

Atas dasar **Akta Perikatan Jual Beli (Bukti P.38) dan Akta Kuasa (Bukti P. 39)** tanah diatas Penggugat jual kepada Tergugat I dengan harga **Rp. 1.250.000.000,-(Bukti P. 3)**

Selanjutnya meskipun belum dibayar lunas, Tergugat I tanpa persetujuan Penggugat, telah mengalihkannya kepada Tergugat II dengan ganti rugi sebesar **Rp. 394.125.000,- (Bukti P. 9); Sehingga rugi sebesar Rp. 855.875.000,-**

e. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik An.: SAHDI, No. 172/ Desa Sekotong Barat, Surat Ukur No. 1047/1984, Tgl. 19 April 1984, luas keseluruhan: 13.585 m^2 (**Bukti P.40**)

Atas dasar **Akta Perikatan Jual Beli (Bukti P. 41) dan Akta Kuasa Menjual (Bukti P. 42)** seluas $+ 11.335 \text{ m}^2$, telah Penggugat jual kepada Tergugat I dengan harga **Rp. 2.833.750.000,- (Bukti P. 4)**
Selanjutnya meskipun belum dibayar lunas, Tergugat I tanpa persetujuan Penggugat, telah mengalihkannya kepada Tergugat II dengan ganti rugi sebesar **Rp. 1.416.875.000,- (Bukti P. 10); Sehingga rugi sebesar Rp. 1.416.875.000,-**

f. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 223 atas nama LE SINERAH, Gambar Situasi No. 1045/1984,Tgl. 19 April 1984, Luas : 20.000 m^2 (**Bukti P.43**)

g. Sebidang tanah dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) seluas $+ 40.000 \text{ m}^2$ tanggal 2 Oktober 2012 tercatat atas nama MUSNAWATI, H. AGUS KARNEDI, SYUKUR dan SUHAIMI, (**Bukti P.44**) dengan batas –batas :

- ✓ Sebelah Utara : tanah milik H. Kiron / L. Saiful.
- ✓ Sebelah Timur : tanah milik Tanah Milik Musniawati dan Mahdi
- ✓ Sebelah Selatan : tanah milik Mahdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

✓ Sebelah Barat : laut.

Atas dasar **Akta Kuasa Menjual (Bukti P. 45)** Penggugat menjual tanah pada huruf (f) seluas 10.000 m² dan seluruh tanah pada huruf (g) kepada

Tergugat I dengan harga **Rp.12.500.000.000,- (Bukti P. 5)**

Selanjutnya ke-2 tanah diatas meskipun sampai sekarang belum dibayar lunas oleh Tergugat I dengan tanpa persetujuan Penggugat secara diam-diam telah dialihkan kepada Tergugat II sebagai berikut :

▪ Tanah pada huruf (f) tanah SHM No. 223 atas nama Le Sinerah seluas :

12. 971 m² dengan ganti rugi sebesar Rp. 1.621.375.000,- **(Bukti P. 11)**

▪ Tanah pada huruf (g) tanah Sporadik an. Musnawati dkk seluas 39.694

m² dengan ganti rugi sebesar Rp. 4.961.750.000,- **(Bukti P. 17)**

Sehingga dari pengalihan kedua tanah diatas Tergugat I rugi sebesar

Rp. 5.916.875.000,-

h. Sebidang tanah dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) seluas ± 12.500 m² tanggal 18 April 2013 atas nama: LALU

AMAT **(Bukti P.46)** dengan batas-batas :

✓ Sebelah Utara : tanah milik PT. Sundancer

✓ Sebelah Timur : tanah milik PT. Sundancer

✓ Sebelah Selatan : tanah milik H. Makbul/Lalu Saeful Ahyar

✓ Sebelah Barat : tanah milik H. Ahmad Kiron.

Atas dasar **Akta Kuasa Menjual (Bukti P. 47)** tanah diatas telah

Penggugat jual kepada Tergugat I dengan harga **Rp. 3.125.000.000,-**

(Bukti P. 6)

Selanjutnya meskipun sampai sekarang belum dibayar lunas oleh Tergugat

I dengan tanpa persetujuan Penggugat telah dialihkan kepada Tergugat II

dengan ganti rugi sebesar **Rp. 915.625.000,- (Bukti P.13); Sehingga rugi**

sebesar Rp. 2.209.375.000.-

i. Sebidang tanah dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) seluas ± 15.000 m² tanggal 18 Oktober 2012 atas nama :

MAHDI **(Bukti P.48)** dengan batas –batas :

✓ Sebelah Utara : tanah milik Musnawati;

✓ Sebelah Timur : tanah milik PT. Sundancer

✓ Sebelah Selatan : tanah milik PT. Sundancer

✓ Sebelah Barat : tanah milik Mahdi SU. No. 54/Ds BP/2007

Atas dasar Akta Perikatan Jual Beli. **(Bukti P.49)** dan Akta Kuasa **(Bukti**

P.50) telah Penggugat jual kepada Tergugat I dengan harga Rp.

3.750.000.000,- (Bukti P. 7)

Selanjutnya meskipun sampai sekarang belum dibayar lunas oleh Tergugat I

dengan tanpa persetujuan Penggugat telah dialihkan kepada Tergugat II

dengan ganti rugi sebesar **Rp.1.875.000.000,- (Bukti P. 14); Sehingga**

rugi sebesar Rp. 1.875.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

j. Selain tanah-tanah yang telah dibuatkan Akta Perikatan Jual Beli diatas, Tergugat I juga telah meminta tambahan seluas sekitar 4 Ha. dengan harga Rp. 7.000.000 (tujuh juta rupiah) per are yang untuk itu Penggugat juga telah menjual kepada Tergugat I :

Sebidang tanah dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 April 2007 atas nama H. MAKBUL, **(Bukti P.51)**

seluas + 37.302 M² dengan batas –batas :

- ✓ Sebelah Utara : tanah milik H. Ahmad Kiron
- ✓ Sebelah Timur : tanah milik Lalu Amat
- ✓ Sebelah Selatan : tanah milik Sandencer
- ✓ Sebelah Barat : tanah milik Amak Sahdi

Bahwa sesuai harga permintaan Tergugat I sendiri yaitu Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) per are **(Bukti P. 8, P. 29 & P. 52)** maka harga seluas 37.302 m² adalah sebesar **Rp. 26.111.400.000,-** (dua puluh enam milyar seratus sebelas juta empat ratus ribu rupiah) dan untuk pembayarannya pada Tanggal 14 Nopember 2013 Tergugat I telah transfer dana sebagai uang muka kepada Penggugat sebesar Rp.4.600.000.000,-(empat milyar enam ratus juta rupiah), namun sampai sekarang **belum dibuatkan Akta Perikatan Jual Belinya dan dibatalkan secara sepihak oleh Tergugat I dengan alasan yang dibuat-buat karena ego mengatakan tidak mampu membayarnya.**

Selanjutnya tanah pada angka 1 huruf (a) s/d. huruf (j) diatas, seluruhnya disebut sebagai : ----- **TANAH - TANAH OBJEK SENGKETA** -----

2. Bahwa tanah Objek Sengketa poin 1 huruf (a) s/d.(i), sesuai perhitungan harga yang disebutkan dalam Akta Perikatan Jual Beli Notaris No. 1, 15, 16, 17, 18, 37 dan 39 seluruhnya seharga Rp.**40.420.000.000,-** Sedangkan tanah pada angka 1 huruf (j), seharga Rp. 26.111.400.000,-. Maka total harga tanah obyek sengketa yang dibeli Tergugat I dari Penggugat adalah berjumlah = **Rp. 66.531.400.000** (enam puluh enam milyar lima ratus tiga puluh satu juta empat ratus ribu rupiah).

3. Bahwa sesuai kesepakatan dalam Akta-akta Perikatan Jual beli tersebut, Tergugat I akan membayar kepada Penggugat dengan cara :

- **50 % DARI HARGA AKAN DIBAYAR DALAM BENTUK UANG TUNAI;**

Untuk pembayaran dalam bentuk uang tunai Tergugat I seharusnya membayar sebesar 50 % x Rp. 66.531.400.000 = **Rp. 33.265.700.000,-** Sementara dana yang telah ditransfer Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 24.115.125.000 + Rp.4.600.000.000 = **Rp 28.715.125.000,-** termasuk untuk biaya-biaya perijinan Rp. **582.500.000** dan jasa konsultan sebesar Rp.**300. 000.000 (Bukti P. 52 - 55)**

Maka yang digunakan untuk pembayaran tanah sengketa kepada Penggugat adalah sebesar = Rp. **28.715.125.000** - Rp. 582.500.000 +

Halaman 8 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Rp.300.000.000) = Rp. **27.832.625.000.-** sehingga terdapat kekurangan pembayaran dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 33.265.700.000 - 27.832.625.000 =Rp. **5.433.075.000** (lima milyar empat ratus tiga puluh tiga juta tujuh puluh lima ribu rupiah).

- **50 % SISA DALAM BENTUK BAGI KEUNTUNGAN, DISEBUT SEBAGAI PINJAMAN YANG AKAN DITUTUP SESUAI PERJANJIAN PINJAM SECARA ISLAMI.**

Untuk pembayaran dengan cara ini, Tergugat I telah enggan dan mengabaikan permintaan Penggugat untuk membuat SURAT PERJANJIAN PINJAM SECARA ISLAMI meskipun telah berkali-kali diminta & di berikan somasi oleh Penggugat, Tergugat I tetap melalaikannya sehingga sampai diajukannya gugatan ini Surat Perjanjian Pinjam Secara Islami tersebut tidak ada (tidak pernah dibuat), sehingga Penggugat tidak ada jaminan kepastian hukum terhadap pinjaman Tergugat I atas 50 % sisa pembayaran tanah tersebut dan berapa besar hak Penggugat dalam pembagian keuntungan nantinya tidak jelas, karenanya jelas Tergugat I telah Wantprestasi sekaligus menunjukkan Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad tidak baik, terlebih dengan telah terbuktinya Tergugat I telah mengalihkan tanah tersebut kepada Tergugat II dan pernyataannya yang menyatakan telah membayar tunai, **sehingga tidak patut untuk mendapatkan perlindungan hukum.**

4. Bahwa perbuatan Para Tergugat diatas nyata-nyata telah melanggar asas-asas umum perikatan, terutama **ASAS ITIKAD BAIK**, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan “bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik“. Maka karenanya telah cukup alasan hukum, Penggugat hendak membatalkan seluruh Perikatan Jual beli & Kerja Sama dengan Tergugat I tersebut terlebih lagi Tergugat I juga telah melakukan perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

- 1) Tergugat I sampai sekarang tidak mau membayar & hendak membebaskan seluruh biaya Notaris dalam pembuatan Akta Perikatan Jual Beli pada Notaris I Nengah Sukma Mulyawan. SH. M.Kn. padahal biaya tersebut tidak pernah disepakati sebelumnya & secara hukum merupakan kewajiban pihak pembeli / Tergugat I (**BUKTI P. 56**).
- 2) Tergugat I dan Tergugat II tanpa persetujuan Penggugat secara diam-diam telah melakukan pengukuran sepihak, sehingga Penggugat tidak tahu secara pasti pengukuran tersebut dilakukan seperti apa dan apakah batas-batas tanah yang diukur sudah tepat dan benar atau tidak ? karena itu tudingan Tergugat I yang menyatakan luas tanah kurang, tanahnya fiktif dan lain-lain adalah kesalahan dan resiko yang harus ditanggung Tergugat



sendiri, terlebih sampai hari ini Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah memberikan Penggugat hasil ukur resmi yang ditanda tangani pejabat yang berwenang.

- 3) Tergugat I secara diam-diam (tanpa seijin Penggugat) telah mengambil dokumen yang Penggugat titip di Kantor BPN Lombok Barat dan secara sepihak dihadapan Notaris Hamzan Wahyudi, SH. M.Kn. menyatakan : ***“bahwa tanah - tanah tersebut telah dibayar TUNAI kepada Penggugat, untuk itu Tergugat I menanggung serta menjamin kepentingan sekaligus bertanggungjawab untuk dan atas nama Penggugat”***, dan meminta dibuatkan Akta Pelepasan Hak (**BUKTI P. 8 s/d. 16**), padahal terhadap tanah-tanah Objek Pelepasan hak tersebut, Penggugat masih ada hak sebesar 50 % dari seluruh harga jual kepada Tergugat I. Sehingga secara hukum adalah perbuatan yang berlebihan dan melampaui kewenangannya, bertentangan dengan kewajiban Tergugat I yang seharusnya memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat, melanggar hak subyek orang lain karena Penggugat masih berhak atas sisa pembayaran sebesar 50 % dari total harga jual penggugat kepada Tergugat I, melanggar kaedah tata susila & bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama; oleh karenanya telah merupakan : ***“PERBUATAN MELAWAN HUKUM”***
- 4) Tergugat I dengan akal cerdas & akal liciknya telah membuat-buat / mencari-cari kesalahan Penggugat sekecil apapun dan berbuat curang memanfaatkan keadaan sehingga secara sepihak dengan tanpa klarifikasi/mufakat terlebih dahulu dengan Penggugat, Tergugat I secara diam-diam telah mengirimkan Surat Permohonan Pembatalan Ijin Persetujuan Perinsip dan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah kepada PT. Loka Wisata Asri Tertanggal Jakarta 25 Juni 2014 kepada Bupati Lombok Barat, padahal keinginan dibatalkannya izin-izin atas Nama PT. Loka Wisata Asri tersebut murni inisiatif / keinginan sepihak dari Tergugat I, bukan semata-mata karena adanya kesalahan ketik, yaitu tercantumnya kata ***“DIREKTUR”*** pada identitas Penggugat yang telah diuruskan oleh Staf/orang suruhan Penggugat, sehingga tidak sedikitpun menunjukkan l'tikad baiknya dengan terlebih dahulu mencari solusi terbaik secara musyawarah dengan Penggugat, mengingat sebelumnya telah disepakati ***” Semua perselisihan akan diselesaikan secara mupakat oleh Pihak I dan pihak II” (Bukti P. 8 alinea terakhir)***, terlebih lagi karena kesalahan kecil seperti itu, bukan sesuatu yang mustahil untuk diperbaiki dengan



mengajukan permohonan perubahan/perbaikan ataupun dengan membuat semacam kesepakatan/ perjanjian bersyarat di Notaris dengan berbagai konsekwensi kepada Penggugat, sehingga Ijin atas nama PT. LWA tetap masih bisa dipakai oleh Tergugat I untuk menindak lanjuti Kesepakatannya dengan Penggugat guna membangun dan menjalankan usaha Resor/Villa serta fasilitas pendukung (**sesuai kesepakatan angka 5, 6 & 7 pada bukti P.1**). Karena itu Penggugat yakin Tergugat I tidak memiliki dana cukup untuk merealisasikan kesepakatan sebelumnya & khawatir berlebihan akan tuntutan Penggugat, sehingga kehilangan akal sehat mencari & membuat-buat alasan yang tidak masuk akal seperti diatas

- 5) Sesungguhnya keinginan pembatalan Persetujuan Perinsip No.556/449/Bupati/ 2012, kepada PT. Loka Wisata Asri (**Bukti P. 57**) dan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah No. 503-A1/237/BMP2T-LB/ IX /2013, kepada PT. Loka Wisata Asri (**Bukti P. 58**) adalah karena adanya keinginan lain & niat buruk yang terselubung dari Tergugat I setelah terbitnya ijin-ijin tersebut yang sebelumnya tidak pernah diberitahukan apalagi disepakati dengan Penggugat. Hal ini terbaca pada alasan-alasan Surat Tergugat I Tertanggal Jakarta 25 Juni 2014 yang menyatakan :
"Melalui surat ini kami mengajukan Permohonan Pembatalan izin-izin tersebut diatas, disebabkan :

1. Keliru/Cacat : Mar'i Talib bukan direktur atau pemilik dari PT.Loka Wisata Asri (akte terlampir)
2. Izin peruntukan tidak lengkap yaitu : hanya untuk membangun hotel dan fasilitas pendukung. Sedangkan yang diinginkan adalah untuk membangun hotel, REAL ESTATE & fasilitas pendukung.
3. Bahwa PT. Loka Wisata Asri menggunakan fasilitas PMA, sedangkan PT. Resor Safir Lombok menggunakan fasilitas PMDN. Bergerak dalam bidang Develover hotel, Real estate & fasilitas pendukung. Kami berharap izin-izin untuk proyek di Gili Asahan yang telah kami miliki, dapat dialihkan kepada PT. Resor Safir Lombok.
4. Sesuai MOU terlampir PT. Resor Safir Lombok bersedia memberikan kepada Perusahaan kami tugas untuk merencanakan, mengatur dan memasarkan hotel serta fasilitas pendukung yang akan mereka bangun di Gili Asahan dan perusahaan kami sanggup untuk melaksanakan tugas tersebut.

- 6) Selain mengirimkan Surat Permohonan Pembatalan izin-izin atas nama PT. Loka Wisata Asri yang telah diuruskan oleh orang suruhan Penggugat, Tergugat I juga telah melaporkan Penggugat ke Polres Lombok Barat dengan tuduhan telah memberikan keterangan palsu yaitu mengaku



sebagai Direktur PT. Loka Wisata Asri, (**Bukti P.59**) yang ujung-ujungnya juga adalah sebagai alasan Tergugat I meminta ganti rugi dan berharap dikompensasi dengan sisa pembayaran tanah sebesar 50 % dari seluruh harga yang masih menjadi hak Penggugat tersebut. Sehingga klien kami sudah tidak percaya lagi dan hendak memutuskan hubungan bisnis apapun dengan Tergugat I

- 7) Bahwa dari perilaku Tergugat I membeli Tanah Objek Sengketa Nomor : 1 huruf a s/d. huruf i dengan total harga sebesar Rp. **40.420.000.000,-** dan tanpa seijin Penggugat berani mengalihkannya kepada Tergugat II dengan ganti rugi sejumlah Rp. **18.346.500.000** (sehingga rugi sebesar Rp. 22.073.500.000) padahal tanah-tanah tersebut belum dibayar lunas kepada Penggugat menunjukkan bahwa Tergugat I telah berperilaku **SUPER NEKAT & IRRASIONAL**, sehingga Penggugat merasa sudah tidak cocok bermitra usaha dengan Tergugat I & rasanya mustahil akan mendapatkan pembagian keuntungan dari sisa pembayaran tanah yang disepakati sebagai Pinjaman secara islami tersebut.
- 8) Bahwa Tergugat I telah memanfaatkan keadaan adanya kekeliruan dalam Akta Perikatan Jual Beli Notaris Sukma Mulyawan, SH. **Nomor 7 Tanggal 12 Juni 2012** yang sesungguhnya Penggugat telah klarifikasikan dengan sdri WARTINI “agar Dibatalkan” dan atau direvisi, yang untuk itu pula jauh sebelumnya Penggugat telah memberitahukannya baik kepada Tergugat I maupun kepada Notaris yang bersangkutan, oleh karenanya pada **Tanggal 26 Juni 2013** diterbitkan Akta yang baru yaitu Akta Perikatan Jual Beli Notaris Sukma Mulyawan, SH. Nomor : 15, 17 & 18. Sehingga Akta Perikatan Jual Beli Notaris Sukma Mulyawan, SH. Nomor : 7 Tanggal 12 Juni 2012 sejatinya “sudah dibatalkan / tidak berlaku lagi”. Namun oleh Tergugat I dijadikan sebagai alasan laporan / keberatannya dan meminta ganti rugi sebesar Rp. 10,8 milyar kepada Penggugat (**BUKTI P.29**). Hal ini tak lain karena adanya niat & i'tikad tidak baik tersebut. Padahal Akta No. 7 tersebut telah **diklarifikasi & direvisi serta disepakati untuk dibatalkan**.
- 9) Bahwa Tergugat I juga telah menyalahgunakan keadaan adanya sengketa terkait tanah Objek Akta Perjanjian Jual Beli Notaris Hj. Indah Purwani, SH. No. 38 Tanggal 11 September 2013 (**BUKTI P. 60**) & menjadikan alasan melaporkan Penggugat ke POLDA NTB dengan tuduhan telah melakukan tindak pidana *penipuan, penggelapan dan atau telah menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akta autentik* (**BUKTI P. 61**) padahal Penggugat tidak ada niat apalagi sengaja dan atau menghendaki serta bertujuan untuk itu”. Sedangkan mengenai adanya gugatan dari pihak



ketiga atas tanah tersebut adalah mutlak merupakan hak pihak ketiga tersebut dan Penggugat meskipun telah membeli berdasarkan bukti kepemilikan (**BUKTI P. 62 s/d. P. 67**) dan telah dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notaris Indah Purwani, SH. Nomor : 217 Tanggal 26-3-2013 dan Akta Kuasa Menjual Notaris Indah Purwani, SH. Nomor : 23 Tanggal 16-08-2013, menurut hukum tidak berhak untuk melarangnya. Selain itu jika Tergugat I sebagai PEMBELI & MITRA USAHA YANG BERITIKAD BAIK, semestinya tidak mempermasalahkan Akta Perjanjian Jual Beli Notaris Hj. Indah Purwani, SH. No. 38 Tanggal 11 September 2013, karena ketika diklarifikasikan dengan sdri WARTINI yaitu orang yang ditugaskan/dikuasakan untuk itu pada tanggal 22 Pebruari 2014 (**Bukti P. 68 & P. 69**) Penggugat setuju untuk dibatalkan dan diperhitungkan dengan hak Penggugat berupa sisa pembayaran 50 % dalam bentuk uang maupun sebesar 50 % berupa Pinjaman secara islam dan atau sesuai kesepakatan pada **Pasal 8 Akta Perikatan Jual Beli Notaris Sukma Mulyawan, SH. No.1** (**Bukti P. 1**) yaitu: **“Uang Muka yang telah diterima akan dikembalikan oleh Pihak Pertama (Penggugat) dalam jumlah yang utuh atas opsi Pihak Kedua (Tergugat I)…”**. Sehingga dalam gugatan ini Penggugat telah mengeluarkan pembayarannya dan diperhitungkan sebagai pembayaran tanah pada poin 1 huruf (a) s/d. huruf (j). Tapi ternyata kemudian setelah Tergugat I tidak memiliki dana untuk melunasi pembayaran tanah sebesar 50 % dalam bentuk Uang/Tunai dan atau tidak memiliki modal untuk membangun hotel & fasilitas pendukung diatas tanah Penggugat tersebut sesuai kesepakatan / perjanjian sebelumnya, Tergugat I memanfaatkan keadaan tersebut sebagai sarana menekan dan atau berkelit dengan cara melaporkan Penggugat ke Polda NTB tersebut, sehingga jelas Tergugat I terbukti sebagai **“Pembeli & Mitra Usaha Yang Beri’tikad Tidak Baik (Curang) Hendak Memiliki Tanah-Tanah Penggugat Tanpa Membayar Lunas”**, sehingga Tergugat I bukannya mencari SOLUSI melalui musyawarah/mufakat, tapi malah dijadikan alasan / sarana menekan dengan cara mengajukan surat pembatalan ijin-ijin atas nama Tergugat I dan yang menyakitkan langsung melaporkan Penggugat ke Polres Lobar maupun POLDA NTB dengan harapan agar Penggugat mau memenuhi tuntutan ganti rugi yang sangat tidak wajar dan tidak berdasar tersebut.

10). Bahwa Tergugat 1 dengan alasan yang dibuat-buat juga secara sepihak telah membatalkan pembayaran tambahan tanah daratan sesuai permintaannya padahal Tergugat I telah memeriksa dan menyatakan deal



serta telah membayar uang muka (**Bukti P. 70**) tanpa sedikitpun memikirkan betapa malu dan susahnyanya Penggugat mengusahakan uang bahkan dengan jalan meminjam dan menjual asset pribadi guna membayar / melunasi tanah-tanah tersebut agar tidak menanggung malu karena sudah menjadikan harga /jual belinya dengan pemilik-pemilik asal.

5. Bahwa dari fakta-fakta terurai diatas terutama kenyataan sampai hari ini Tergugat I belum membayar lunas pembayaran sebesar 50 % dalam bentuk uang tunai dan menunda-nunda serta mengabaikan pembuatan Surat Perjanjian Pinjaman sisa sebesar 50 % dari seluruh harga tanah objek sengketa, namun secara diam-diam telah dialihkan kepada Tergugat II tanpa persetujuan Penggugat dengan ganti rugi yang tidak wajar sehingga mengalami kerugian sebesar **Rp. 22.073.500.000**, menunjukkan Tergugat I melanggar ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan **“bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”** Terbukti Tergugat I dalam melaksanakan perjanjian tersebut bukan mencari **“SOLUSI”** tapi sebaliknya justru mencari-cari kesalahan Penggugat sekecil apapun dengan maksud untuk dijadikan alasan menekan & menuntut ganti rugi berupa pengembalian kelebihan pembayaran jelas-jelas membuktikan Tergugat I nyata-nyata adalah Pembeli yang curang / beritikad buruk & telah melakukan **PERBUATAN WANTPRESTASI**, ***sehingga tidak pantas untuk mendapatkan perlindungan hukum.***
6. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan pengukuran sepihak, secara diam-diam/tanpa sepengetahuan atau seijin Penggugat mengambil dokumen Asli Kepemilikan Objek Sengketa yang Penggugat titip di Kantor BPN Lombok Barat dan dengan tanpa sepengetahuan / seijin terlebih dahulu dari Penggugat, Tergugat I telah/melakukan membuat : Surat Perjanjian Kerja Sama dengan PT Resor Safir Lombok, Tanggal 25 Juni 2014 (yaitu sebuah PT. yang ketika itu belum mendapat Pengesahan dari Menkumham), perbuatan Tergugat I secara sepihak dihadapan Notaris Hamzan Wahyudi, SH. M.Kn. menyatakan : bahwa tanah - tanah tersebut telah dibayar TUNAI kepada Penggugat, untuk itu Tergugat I menanggung serta menjamin kepentingan sekaligus bertanggungjawab untuk dan atas nama Penggugat dan meminta dibuatkan Akta Pelepasan Hak Nomor, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 Tanggal Tanggal 3 Juli 2014 dan Nomor 225 Tanggal 18 Juli 2014, kemudian mengirim Surat Permohonan Pembatalan Izin Persetujuan Perinsip dan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah kepada PT. Loka Wisata Asri, Tertanggal Jakarta 25 Juni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014, yang didalamnya terdapat permohonan agar Ijin-Ijin yang telah diberikan kepada Tergugat I supaya dialihkan kepada Tergugat II, dan perbuatan Tergugat II yang telah membuat / mengirimkan Surat kepada Bupati Lombok Barat tertanggal 8 Juli 2014, Prihal : Permohonan Persetujuan Ijin Perinsip dan IPPT dan Surat tertanggal 19 Agustus 2014, Prihal : Permohonan Ijin lokasi untuk Pembangunan hotel dan Fasilitas Pendukung; sehingga atas dasar surat-surat dan atau akte-akte tersebut oleh Pemda Lobar telah diterbitkan surat : "Keputusan Kepala BPMP2T Lobar No.503.A1/001/BPMP2T-LB/VIII/2014 Tanggal 20 Agustus 2014 Tentang Izin Lokasi dan Keputusan Bupati Lobar No : 999/503/BPMP2T/2014 Tanggal 18 Agustus 2014 Tentang Pemberian Izin Perinsip Kepada PT. Resor Safir Lombok", serta perbuatan Tergugat I yang bersekongkol dengan Tergugat III merekayasa keadaan seolah-olah tanah Objek Sertifikat Hak Milik Nomor : 223 atas nama : LE SINERAH belum dibayar lunas oleh Penggugat, kemudian oleh Tergugat III diperjual belikan lagi secara langsung dengan Tergugat I, padahal jauh sebelumnya telah Penggugat bayar lunas. Selain itu dikaitkan dengan fakta bahwa Tergugat I sampai sekarang belum membayar lunas / belum memenuhi seluruh kewajibannya kepada Penggugat dengan kata lain "Penggugat masih ada hak atas tanah-tanah tersebut", terlebih lagi Tergugat I secara diam-diam telah melakukan Kerja Sama dengan Tergugat II sehingga persetujuan Penggugat menjadi suatu keniscayaan /keharusan, Maka secara hukum perbuatan Tergugat I, II dan III tersebut jelas telah melanggar hak penggugat, dan karenanya merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

7. Bahwa dengan adanya perbuatan para Tergugat diatas, maka telah cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk memohon "*Pembatalan seluruh Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I maupun Perikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat III termasuk seluruh Akta Pelepasan hak antara Tergugat I dengan Tergugat II*". Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam kaedah hukum sebagai berikut :

- Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. [2661 K/Pdt/2004](#), yang menyatakan :

Bahwa mengenai alasan tersebut dapat dibenarkan, karena judex facti salah menerapkan hukum / melanggar Undang-Undang yang berlaku, karena ternyata Penggugat / Terbanding wanprestasi telah tidak membayar kekurangan sisa pembayarannya sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sampai tanggal yang disepakati yaitu tanggal 22 Maret 2003, maka menurut kebiasaan dalam dunia

Halaman 15 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



bisnis / perdagangan pihak Tergugat / Pembanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka tersebut kepada Penggugat/ Terbanding ;

- Yurisprudensi Tetap MA RI No.633 K/SIP/1971, Tanggal 6-8-1973, menyatakan :

Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan Agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau iktikad-iktikad yang tidak jujur.

- Yurisprudensi Tetap MA RI No.170 K/SIP/1959, Tanggal 1 – 8 – 1959 menyatakan :

Jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidak beresan, ialah tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak didalam perjanjian dan secara materiil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (wilsoovereesteming) yang bebas, haruslah dinyatakan Batal.

8. Bahwa menurut doktrin hukum :“perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban si pelaku, melanggar hak subyek orang lain, melanggar kaedah tata susila & bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda lain”.
9. Bahwa ketentuan pasal 1365 KUH Perdata menegaskan “tiap tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”. Karenanya Penggugat sangat layak disamping menuntut pengembalian tanah sengketa juga beralasan hukum untuk menuntut kerugian moril maupun materiil.
10. Bahwa akibat perbuatan wantprestasi dan atau perbuatan melawan hukum Para Tergugat, Penggugat telah mengalami penderitaan bathin yang berimbas pada seluruh keluarga, berupa : rasa kecewa difitnah berhutang kepada Tergugat I, dilaporkan dan dituduh melakukan tindak pidana kejahatan dipermalukan dihadapan Pejabat Pemda Lombok Barat dan masyarakat setempat serta pengusaha rekan bisnis Penggugat karena difitnah telah berbohong dan memberikan keterangan palsu, rasa capek karena repot menghadiri panggilan polisi, membuat surat keberatan / pencegahan dll. termasuk mengurus perkara ini dengan menggunakan jasa Pengacara, karena akibat tekanan pshicologis dari semua hal diatas Penggugat terkena stroke



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan biaya pengobatan yang cukup besar, sehingga selama sakit tidak dapat menjalankan usaha apalagi menghasilkan. Dimana kesemuanya sulit dihitung dengan mata uang, namun jelas hal itu ada & secara umum semua orang memahami adanya kerugian seperti ini, karena itu Penggugat mohon kebijakan Majelis berdasarkan keadilan & kepantasan menentukan ganti rugi yang wajar, yang menurut hemat Penggugat paling sedikitnya sebesar Rp. 10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah)

11. Bahwa selain dihukum membayar ganti rugi dan dihukum untuk mengosongkan / menyerahkan tanah sengketa secara cuma-cuma tanpa beban & syarat apapun kepada penggugat, sepantasnya juga tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap harinya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) atas keterlambatan tergugat mengembalikan tanah sengketa setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan secara nyata.
12. Bahwa para Penggugat mempunyai sangkaan kuat para Tergugat akan mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain, baik dengan jalan menjual maupun cara lainnya maka adalah sangat beralasan jika terhadap obyek sengketa dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*);
13. Bahwa gugatan ini diajukan dengan alat-alat bukti/surat-surat bukti yang autentik sehingga adalah beralasan jika putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu kendati para Tergugat mengajukan verzet, banding, kasasi atau mengajukan Peninjauan Kembali;

IV. PERMOHONAN PENGGUGAT

Berdasarkan posita diatas, Penggugat dengan penuh harap dan rendah hati mohon dengan sangat kepada bapak Ketua Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah & berharga sita jaminan atas tanah objek sengketa dan atas harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik Para Tergugat tersebut.
3. Menyatakan hukum Tergugat I adalah pembeli yang beritikad tidak baik / curang dan tidak patut mendapatkan perlindungan hukum.
4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah lalai / tidak mau membuat Surat Perjanjian Pinjaman secara Islami dan / atau menolak membayar secara tunai sisa pembayaran sebesar 50 % dari seluruh harga Tanah Objek Sengketa, adalah merupakan **PERBUATAN WANTPRESTASI**.
5. Menyatakan hukum Surat Conditional agreement to Buy-Sell Land on Gili Asahan, Tertanggal 28 Mei 2012 dan Akta Perjanjian Jual Beli Notaris I

Halaman 17 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nengah Sukma Mulyawan, SH. Nomor : 1, Tanggal 3 September 2013, Nomor 15, 16, 17, 18 Tanggal 26 Juni 2013, Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Notaris Nining Herlina, SH. Nomor 37 Tanggal 24 September 2013, Akta Perjanjian Jual Beli Notaris Hj. Indah Purwani, SH. Nomor : 38 dan Nomor 39. Tanggal 11 September 2013; menyangkut perjanjian jual beli seluruh tanah Objek Sengketa telah didahului, disertai dan diikuti i'tikad tidak baik, karenanya mengandung cacat hukum dan batal serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian serta tidak mempunyai kekuatan mengikat lagi.

6. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Notaris I Nengah Sukma Mulyawan, SH. No. 7 Tanggal 12 Juni 2012 yang telah diklarifikasi disertai permintaan agar direvisi atau dibatalkan dan atau diganti dengan menerbitkan Akta yang baru merupakan akta yang keliru dan telah dibatalkan, karenanya sudah tidak mempunyai kekuatan mengikat dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apapun lagi.
7. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Notaris Nining Herlina, SH. M.Kn. No. 38 Tanggal 11 September 2013 yang telah diklarifikasi dan disetujui Penggugat & Tergugat I untuk dibatalkan adalah Tidak mempunyai kekuatan mengikat dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apapun lagi, sehingga transfer dana oleh Tergugat I untuk pembayaran tanah objek akta ini diperhitungkan sebagai pembayaran 50 % dalam bentuk Uang dari tanah-tanah Objek Sengketa pada poin 1 gugatan Penggugat.
8. Menyatakan hukum pembayaran dalam bentuk uang tunai yang telah Penggugat terima sebagai down payment menjadi milik Penggugat tanpa syarat dan atau sekurang-kurangnya menghukum Tergugat I untuk membayar sisa pembayaran dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 5.433.075.000 (lima milyar empat ratus tiga puluh tiga juta tujuh puluh lima ribu rupiah) dan membayar 50 % sisa pembayaran sebesar Rp. 33.265.700.000,- (tiga puluh tiga milyar dua ratus enam puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagai pinjaman Tergugat I kepada Penggugat.
9. Menyatakan hukum bahwa seluruh objek sengketa masih merupakan Hak Milik Penuh Penggugat
10. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang secara diam-diam melakukan pengukuran sepihak, Surat Perjanjian Kerja Sama Tanggal 25 Juni 2014 terkait tanah Penggugat yang belum dibayar lunas tersebut, perbuatan Tergugat I yang mengirimkan Surat Permohonan Pembatalan Ijin Persetujuan Perinsip dan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah kepada PT. Loka Wisata Asri, tertanggal Jakarta 25 Juni 2014 dengan

Halaman 18 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan agar Izin-Izin tersebut dialihkan kepada Tergugat II, Perbuatan Tergugat I yang telah meminjam dokumen yang Penggugat simpan / titip di Kantor BPN Lombok Barat, Perbuatan Tergugat I yang secara sepihak dihadapan Notaris Hamzan Wahyudi, SH. M.Kn. menyatakan : “bahwa tanah - tanah tersebut telah dibayar TUNAI kepada Penggugat, untuk itu Tergugat I menanggung serta menjamin kepentingan sekaligus bertanggungjawab untuk dan atas nama Penggugat”,serta Perbuatan Tergugat I & Tergugat II meminta dibuatkan Akta Pelepasan Hak Nomor, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 Tanggal 3 Juli 2014 dan Nomor 225 Tanggal 18 Juli 2014; Perbuatan Tergugat II membuat/mengirimkan Surat Permohonan Persetujuan Ijin Perinsip dan IPPT Tanggal 8 Juli 2014 dan Surat Permohonan Ijin lokasi untuk Pembangunan hotel dan Fasilitas Pendukung Tanggal 19 Agustus 2014, sehingga terbit surat “Keputusan Kepala BPMP2T Lobar No.503.A1/001/BPMP2T-LB/VIII/2014 Tanggal 20 Agustus 2014 Tentang Izin Lokasi dan Keputusan Bupati Lombok Barat Nomor : 999/503/BPMP2T/2014 Tanggal 18 Agustus 2014 Tentang Pemberian Izin Perinsip Kepada PT. Resor Safir Lombok”. Serta Perbuatan Tergugat I yang bersekongkol dengan Tergugat III merekayasa keadaan seolah-olah Penggugat belum membayar lunas tanah SHM. No. 223 atas nama Le Sinerah kemudian diperjual belikan lagi sesuai Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 248 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 249 Notaris Hamzan Wahyudi, SH. M. Kn. Tanggal 31 Juli 2014; adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

11. Menyatakan hukum bahwa Surat Perjanjian Kerja Sama antara Tergugat I dengan Tergugat II Tanggal 25 Juni 2014, Akta Pelepasan Hak Notaris Hamzan Wahyudi, SH.M.Kn. Nomor, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 Tanggal Tanggal 3 Juli 2014 dan Nomor 225 Tanggal 18 Juli 2014, Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 248 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 249 Notaris Hamzan Wahyudi, SH. M.Kn. Tanggal 31 Juli 2014, Keputusan Kepala BPMP2T Lombok Barat Nomor : 503.A1/001/ BPMP2T-LB/VIII/2014 Tanggal 20 Agustus 2014 Tentang Izin Lokasi dan Keputusan Bupati Lombok Barat Nomor : 999/503/BPMP2T/2014 Tanggal 18 Agustus 2014 Tentang Pemberian Izin Perinsip Kepada PT. Resor Safir Lombok” adalah mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian.
12. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat karena salahnya melakukan perbuatan melawan hukum tersebut untuk membayar ganti rugi secara tanggung-renteng kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000.000 (sepuluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar rupiah) atau kurang sedikit sesuai kewajiban dan kepantasan menurut pendapat Majelis.

13. Menghukum Para Tergugat disamping membayar ganti rugi juga membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar *Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) per hari*, setiap hari keterlambatan melaksanakan isi Putusan perkara ini terhitung sejak putusan incraht sampai dilaksanakannya secara riil.
14. Menyatakan hukum bahwa keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi.
15. Dan / atau memberikan putusan lain yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat datang menghadap Kuasanya di persidangan, dimana masing-masing Kuasa tersebut berdasarkan Surat Kuasa Khusus sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. **Ferdinand Marcus Leander SH., MH.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Juni 2017 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat, namun demikian Penggugat menyatakan ada perbaikan gugatan tertanggal 20 Juli 2017, pada model huruf dan spasi.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan Eksepsi, Jawaban Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Gugatan Rekonvensi Tergugat 1, sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

• Dalam Eksepsi

1. Surat Kuasa Khusus Tidak Sah;

Bahwa Surat Kuasa Khusus yang dijadikan dasar oleh kuasa Hukum Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara *Aquo* tidak memenuhi syarat formil sebagaimana yang di gariskan dalam ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No.1 tahun 1971 tanggal 23 Januari 1970 Jo SEMA No.6 tahun 1994 tanggal 14 oktober 1994, yaitu bahwa surat Kuasa Khusus harus memenuhi syarat sebagai berikut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Menyebutkan kompetensi relative, di PN mana kuasa itu dipergunakan untuk mewakili kepentingan pemberi kuasa;
- B. Menyebutkan identitas dan kedudukan Para Pihak sebagai Penggugat dan Tergugat;
- C. Menyebutkan secara ringkas dan kongkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara;

Bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam surat kuasa khusus tersebut bersifat kumulatif, salah satu syarat tidak terpenuhi mengakibatkan surat kuasa khusus cacat formil, sehingga dengan sendirinya kedudukan kuasa sebagai pihak formil mewakili pemberi kuasa menjadi tidak sah, sehingga gugatan yang di tanda tangani kuasa menjadi tidak sah. Bahkan semua tindakan di lakukannya dalam perisdangan perkara *Aquo* menjadi sah dan tidak mengikat, dan gugatan yang di ajukannya tidak dapat diterima;

Bahwa Surat Kuasa Khusus yang dibuat oleh Penggugat sebagai dasar mengajukan gugatan dalam perkara *Aquo* tertanggal 21 maret 2017 sama sekali tidak memenuhi syarat formil sebuah surat kuasa yang dapat di ajukan dipersidangan, sebagaimana syarat sebuah surat Kuasa Khusus yang di paparkan di atas. Bahwa surat Kuasa yang di ajukan oleh Penggugat tidak jelas dan tidak mencantumkan obyek sengketa, berdasarkan gugatannya Penggugat mempersoalkan masalah tanah sebagai terurai pada gugatan Penggugat point A s/d J pada Hal.4 s/d 7 namun dalam surat Kuasa Khusus yang di ajukan tidak mencantumkan yang menjadi obyek sengketa tersebut sama sekali, sehingga menyebabkan Surat Kuasa Khusus Penggugat tersebut tidak sah;

Bahwa selain itu Surat Kuasa yang di ajukan oleh Penggugat dipersidangan tidak mencantumkan kedudukan Para Pihak yang di posisikan sebagai Tergugat, sehingga sangat membingungkan apakah ketiganya hanya sebagai Tergugat ataukah dalam ketiga pihak tersebut ada yang di Posisikan sebagai Turut Tergugat, dalam Surat kuasa khusus tersebut Penggugat hanya menulis identitas Pihak saja tanpa merumuskan siapa saja yang menjadi Tergugat maupun Turut Tergugat dalam Perkara *Aquo*. Bahwa berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 34/10 K/Pdt/1983 menyatakan" *surat kuasa yang tidak jelas dalam menentukan pihak yang hendak digugat dan objek perkaranya, tidak sah sebagai surat Kuasa*" begitu juga dengan Putusan MA No. 57/K/Pdt/1984, Putusan MA No.3412/Pdt/1983 yang intinya sama dengan di atas yakni tidak sahnya surat kuasa kalau tidak jelas obyek dan subyek yang akan di gugat;

Halaman 21 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Bahwa dengan demikian berdasarkan pemaparan di atas maka sudah sangat pantas dan berdasar Hukum Gugatan Penggugat dinyatakan di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Mengadili Perkara *Aquo* (*Eksepsi Kompetensi Absolut*);

Bahwa dalam perkara *Aquo* antara Penggugat dan Tergugat 1 telah membuat Perjanjian yang di beri judul “*Conditional Agreement To Buy-Sell Land on Gili Asahan*” dalam perjanjian tersebut terdiri dari 14 point kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat 1 dan dalam Akhir klausul Perjanjian telah bersepakat bahwa ketika terjadi perselisihan antara Penggugat dan Tergugat 1 terkait dengan Perjanjian ini, maka harus di selesaikan secara musyawarah mufakat namun apabila hal tersebut tidak tercapai maka Perselisihan akan diselesaikan melalui cara arbitrase yakni di Singapore International Arbitration Centre sebagaimana kami kutip isi perjanjian tersebut sebagai berikut “ *All disputes will be settled by consensus of first Party and second Party. In the event that Consensus cannot be achieved, the dispute will be settled via binding arbitration at the Singapore International Arbitration Centre.*”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan “*Semua persetujuan yang di buat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya... dst*” bahwa apa yang telah disepakati dalam Perjanjian antara Tergugat 1 dan Penggugat tersebut harus tetap menjadi acuan dalam penyelesaian persolan ini;

Bahwa berddasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata dalam buku **Yahya Harahap, SH** Hal. 434 “ *Peradilan Khusus yang bersifat extra Judicial yang secara absolut berwenang mengadili sengketa tertentu seperti arbitrase, berdasarkan Undang-undang No.30 tahun 1999 yaitu kewenangan absolut memeriksa sengketa yang timbul melalui perjanjian sesuai dengan klausul yang disepakati, sehubungan dengan itu apabila sengketa yang terjadi menjadi yurisdiksi peradilan khusus, tetapi Penggugat mengajukan ke PN Tergugat dapat dan berhak mengajukan Eksepsi kompetensi Absolut*”

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka sudah sangat jelas dan beralasan Hukum Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara *Aquo* sehingga mohon kepada yang mulia majelis hakim pemeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libbell*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Gugatan Penggugat Kabur karena menggabungkan antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum :

Bahwa dalam gugatan yang di ajukan Penggugat ada beberapa hal prinsip yang di ajukan tidak sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata, yakni salah satunya dengan mengajukan gugatan dalil gugatan wanprestasi (*default*) dan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*) secara bersamaan/ menjadi satu gugatan, hal tersebut tidak di benarkan karena antara wanprestasi dan PMH merupakan hal yang berbeda sehingga sangat membingungkan dan keduanya mempunyai dasar Hukum yang berbeda dimana Wanprestasi diatur dalam ketentuan Pasal 1243 KUHperdata sedangkan PMH di atur dalam ketentuan 1365 KUHperdata;

Bahwa Penggabungan antara PMH dan Wanprestasi dalam satu gugatan sama sekali tidak dibenarkan dan haruslah di selesaikan secara terpisah atau tersendiri, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1875/K/pdt/1984 dan Putusan MA No.879/K/Pdt/1997 di jelaskan bahwa Penggabungan antara PMH dan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus di selesaikan sendiri;

Bahwa dalam Buku **M Yahya Harahap** berjudul Hukum Acara Perdata Hal.455 menjelaskan “ *Pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber,bentuk maupun wujudnya oleh karena itu dalam merumuskan Posita atau dalil gugatan tidak dibenarkan mencampur adukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan*” dengan demikian sudah sangat jelas bahwa penggabungan antara PMH dan wanprestasi dalam gugatan adalah bertentangan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata;

Bahwa dalam gugatan yang di ajukan oleh Penggugat secara jelas telah mendalilkan kedua permasalahan tersebut yakni PMH dan wanprestasi secara bersamaan dan menjadi satu kesatuan hal tersebut dapat dilihat dari dalil gugatan Penggugat pada point 10 Hal 15 yang menyatakan “ *akibat perbuatan **wanprestasi** dan atau **Perbuatan Melawan Hukum** Para Tergugat, Penggugat telah mengalami penderitaan bathin...dst*” dengan adanya beberapa dali gugatan Penggugat yang menggabungkan kedua persoalan tersebut dalam satu gugatan maka sudah sangat jelas gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sebagaimana yang telah di gariskan dalam ketentuan Hukum Acara Perdata dan di kategorikan sebagai gugatan yang kabur atau *obscure libell*, sehingga sudah pantas

Halaman 23 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



dan berdasar hukum yang mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

- b. Gugatan Penggugat Kabur karena tidak jelasnya dasar Hukum dalil Gugatan:

Bahwa dalam merumuskan suatu gugatan haruslah jelas dasar hukum (*Recht grond*) serta kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan harus di uraikan secara detail dan lengkap peristiwa hukumnya sebagai dasar fakta (*feitelijke grond*) dalam suatu gugatan sehingga gugatan tersebut menjadi tidak kabur, serta harus menguraikan secara jelas asal tanah, tahun perolehan tanah oleh Penggugat dan seterusnya, sehingga urutan peristiwa tersebut tidak terputus dan nantinya akan memperlihatkan apakah Penggugat adalah benar-benar sebagai Pemilik tanah atau hanyalah seorang makelar/ perantara terhadap jual beli tanah tersebut?.

Bahwa dalam Yurisprudensi mahkamah Agung No.250 K/Pdt/1984 dalam kasus tersebut gugatan menjadi kabur karena tidak di jelaskan sejak kapan dan dasar apa Penggugat memperoleh tanah. Bahwa majelis menganggap gugatan yang demikian tidak memenuhi syarat formil, tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);

Bahwa dalam gugatan Penggugat juga setelah kami baca secara seksama dan detail maka sama sekali dalam gugatan tersebut tidak menguraikan Sejak kapan dan atas dasar apa perolehan tanah yang di jual Oleh Penggugat kepada Tergugat 1 dari atas nama yang tercatat dalam masing-masing surat tanah, hal ini sangatlah penting di uraikan untuk menjelaskan status Penggugat terhadap tanah-tanah yang di jual kepada Tergugat 1 tersebut;

Bahwa selain itu yang terpenting sekali adalah untuk mengetahui apakah pada saat terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat 1 status tanah tersebut sudah menjadi hak milik Penggugat?, Apakah pada saat Jual beli antara Penggugat dan Tergugat 1 tanah tersebut tidak ada masalah dengan Pemilik asal?, Kapan atau tahun berapa Pemilik asal menerima Pembayaran terhadap tanah tersebut?, apakah Jual Beli antara Pemilik asal dengan Penggugat telah sesuai dengan ketentuan syarat sahnya jual beli sebagaimana yang diatur dalam ketentuan KUHperdata?, bahwa untuk menjawab pertanyaan yang demikian di atas maka sangatlah penting dan wajib mencantumkan atau menguraikan dalam gugatan Penggugat terkait dengan sejak kapan dan dasar apa Penggugat memperoleh tanah tersebut, bahwa dengan tidak di cantumkannya hal yang di maksud di atas tadi maka



sudah sangat jelas gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan dan pantas serta layak untuk di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

c. Gugatan Penggugat Kabur karena tidak jelas obyek sengketa:

Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak jelas di cantumkan yang mana yang di jadikan obyek sengketa, karena di satu sisi dalam gugatan Penggugat mempersoalkan masalah tanah sebagai obyek sengketa di sisi lain Penggugat mempersoalkan masalah sisa Pembayaran Tanah yang di jual kepada Tergugat 1 sehingga sangat membingungkan kami dalam memahami maksud dan tujuan dari gugatan tersebut;

Bahwa dalam ketentuan Hukum Acara Perdata harus jelas mana yang dijadikan obyek sengketa batas-batas, luas dan letak obyek yang disengketakan, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1559 K/Pdt/1983 dan Yurisprudensi MA No.1149 K/Sip/1975 yang intinya menyatakan surat gugatan tidak dapat diterima karena tidak menyebutkan jelas obyek sengketa;

Bahwa dalam gugatan Penggugat menyebutkan tanah obyek sengketa terdiri dari huruf A sampai dengan Huruf J yang telah di jabarkan dalam gugatan Penggugat namun, dalam penjabaran tersebut ada beberapa Point tanah obyek sengketa yakni Point A,B,E,F dalam gugatan Penggugat tidak menentukan dan tidak mencantumkan batas-batas tanah yang menurut Penggugat di jadikan obyek sengketa, serta dalam Point A s/d J obyek sengketa tersebut tidak di jelaskan di mana letak obyek sengketa yang di maksud sehingga sangat kelihatan jelas kekaburan gugatan penggugat dalam perkara *Aquo*;

Bahwa dalam gugatan Penggugat terdapat kekeliruan dan kesalahan yang sangat nyata terhadap luas tanah yang di kuasai oleh Tergugat 1, dalam gugatan Penggugat mendalilkan tanah yang dia jual kepada Tergugat 1 total keseluruhan adalah ± 254.818 M2 namun kenyataanya yang dikuasai oleh Tergugat 1 setelah dilakukan Pengukuran adalah seluas ± 146.772 M2 sehingga terjadi perbedaan luas yang sangat signifikan antara dalam gugatan Penggugat dengan apa yang di kuasai Tergugat 1, Bahwa dengan demikian berdasarkan Yuriprudensi MA RI No.81 K/Sip/1971 yang intinya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima karena gugatan tidak jelas; Bahwa berdasarkan pemaparan di atas maka sudah cukup dan berdasar hukum alasan yang mulia majelis hukum untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;



d. Gugatan Penggugat tidak Sinkron antara Posita dan Petitum

Bahwa dalam perumusan suatu gugatan haruslah sesuai antara Posita dan Petitum sehingga tidak terjadi kekeliruan dan pertentangan antara apa yang di dalilkan dengan apa yang di mohonkan, bahwa dalam gugatan Penggugat tidak lah singkron antara Posita dalam gugatan dan Petitumnya dengan kata lain terjadi tumpang tindih antara Posita dan Petitum, dimana dalam Petitum gugatan Penggugat “ *meminta agar Pembayaran dalam bentuk uang tunai yang telah Penggugat terima sebagai Down Payment menjadi milik Penggugat tanpa syarat... dst*”

Bahwa terhadap Permohonan Penggugat di atas adalah sangat tidak masuk akal bagaimana mungkin uang yang sudah diterima Penggugat menjadi milik Penggugat dan meminta Tergugat 1 membayar sisa pembayaran 50% lagi hal ini tidak sesuai perjanjian jual beli yang di buat (Lihat Perjanjian *Conditional Agreement To Buy-Sell On Gili Asahan*) , namun di petitum selanjutnya meminta agar seluruh obyek tanah masih milik Penggugat, ini lah yang menunjukkan sifat keserakahan Penggugat yang ingin menang sendiri dan sudah sepantasnya gugatan Penggugat di tolak seluruhnya; Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak mendalilkan Apa yang di mohonkan tersebut di atas dalam Positanya namun tiba- tiba dalam Petitumnya tanpa dasar hukum yang jelas *meminta agar Pembayaran dalam bentuk uang tunai yang telah Penggugat terima sebagi Down Payment menjadi milik Penggugat tanpa syarat... dst*” hal tersebut berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata tidak di benarkan karena menyebabkan ketidak sinkronan antara Posita dan Petitum dalam gugatan;

4. Eksepsi *Error In Persona*

a. Gugatan Penggugat Keliru Pihak yang di tarik sebagai Tergugat;

Bahwa komposisi para pihak dalam gugatan Penggugat memposisikan/menarik Musnawati sebagai para pihak dalam perkara ini tanpa di dasarkan adanya hubungan hukum yang jelas dalam hal perjanjian jual beli tanah sebagai mana yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya, bahwa dalam gugatannya Penggugat beralasan bahwa di tariknya Tergugat 3 sebagai pihak dalam perkara *Aquo* disebabkan *Tergugat 3 sangatlah dekat dengan Tergugat 1 secara Psikologis sehingga telah bersekongkol merekayasa keadaan... dst*,

Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata ditariknya seseorang menjadi para pihak dalam suatu perkara haruslah ada kaitannya dan atau hubungan hukumnya dengan Pokok persoalan yang telah terjadi, bahwa



dalam perkara *Aquo* Penggugat mendalilkan mengenai perjanjian kerjasama jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat 1 dimana Perjanjian tersebut di beri judul "*Conditional agreement to Buy-sell Land on Gili Asahan*", yang menjadi para pihak dalam perjanjian tersebut adalah Penggugat dan Tergugat 1 serta sama sekali tidak melibatkan Tergugat 3, sehingga berdasarkan ketentuan hukum tidak ada kepentingan hukum apapun terkait dengan ditariknya Tergugat 3 sebagai para pihak dalam perkara *Aquo* dan justeru menyebabkan gugatan Penggugat menjadi keliru pihak yang di tarik sebagai Tergugat;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHperdata menyatakan "*Perjanjian berlaku bagi mereka yang membuatnya*" artinya bahwa terhadap para pihak di luar yang terikat dalam perjanjian tentunya tidak ada hubungan hukumnya dengan si pembuat Perjanjian hal serupa sejalan juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 601 K/Sip/1975, dengan demikian berdasar Pemaparan di atas maka sudah sangat layak dan beralasan hukum untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

b. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat meminta agar segala bentuk akta perjanjian jual beli yang telah di lakukan oleh Penggugat dan Tergugat 1 di hadapan Notaris I Nengah Sukma Mulyawan, Nining Herlina, Hj. Indah Purwani untuk di batalkan dan Penggugat juga mendalilkan agar surat Perjanjian Tergugat 1 dan Tergugat 2 di Notaris Hamzan Wahyudi, SH,Mkn adalah mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, bahwa terhadap dalil-dali tersebut Penggugat ternyata tidak memposisikan Ke empat Notaris tersebut sebagai pihak dalam perkara *Aquo*, padahal Penggugat merasa dirugikan terhadap adanya Akta-akta/Perjanjian yang di keluarkan oleh para Notaris yang namanya di cantumkan di atas, terutama sekali terhadap Surat Perjanjian Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang di terbitkan oleh Notaris Hamzan Wahyudi, SH.,MKn dimana dalam dalil gugatan Penggugat terhadap terbitnya surat Perjanjian kerjasama antara Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melanggar hak Penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada point 8 Hal 14.

Bahwa dengan tidak di tariknya Keempat Notaris yang namanya tercantum di atas maka akan menyebabkan gugatan Kurang pihak, karena dalam ketentuan Pasal 65 Undang-undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa "*Notaris (notaris Pengganti, Notaris Pengganti*



Khusus dan Pejabat sementara Notaris) bertanggung jawab atas setiap akta yang di buatnya,...dst" berdasarkan ketentuan tersebut maka terkait dengan pertanggung jawaban akta yang di keluarkan oleh Notaris maka sudah selayaknya Notaris dapat di jadikan para pihak dalam perkara *Aquo*, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi mahkamah Agung No. 1642 K/Pdt/2005 yang menyatakan "*di masukan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat, hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak gugatan harus lengkap*" berdasarkan pemaparan tersebut maka dengan tidak lengkapnya para pihak yang di jadikan subyek hukum dalam perkara *aquo* maka sudah sangat jelas gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan dan sudah sepantasnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa selain itu dalam gugatan Penggugat telah pula menyebutkan serta mendalilkan bahwa sebagian dari pada tanah obyek sengketa dalam perkara *Aquo* telah memiliki Sertipikat Hak Milik terutama point A,B,E,F Hal.4 s/d 5 yang di klaim oleh Penggugat adalah obyek sengketa, namun dalam kenyataanya **Penggugat tidak menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Lombok Barat** sebagai pihak dalam perkara *Aquo*, bahwa berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata gugatan Penggugat haruslah di susun secara Cermat dan Lengkap, namun dalam gugatan Penggugat tersebut sama sekali di susun dengan tidak cermat dan tidak lengkap komposisi para pihaknya, sehingga menyebabkan adanya beberapa pihak yang tidak ikut di tarik sebagai pihak dalam perakara ini salah satunya adalah BPN yang mempunyai otoritas terhadap adanya sertifikat yang terbit di atas tanah yang menjadi obyek sengketa;

Bahwa dengan demikian tidak di libatkannya BPN sebagi pihak dalam perkara ini maka sudah sangat jelas gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

• **Dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di atas mohon dianggap terulang kembali dan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari jawaban Para Tergugat dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Para Tergugat dalam persidangan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa memang benar Penggugat dan Tergugat 1 pernah membuat perjanjian tanggal 28 May 2012 yang di beri judul '*conditional Agreement to Buy-Sell Land On Gili Asahan*' yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat 1 yang pada pokoknya antara Penggugat dan Tergugat 1 setuju untuk melakukan jual beli tanah yang terletak di Gili Asahan dimana Penggugat selaku Pemilik tanah (Penjual) dan Tergugat 1 selaku Pembeli, dalam Perjanjian Tersebut Penggugat mengaku memiliki tanah di gili asahan seluas 12 Hektare dengan Pinggir Pantai sepanjang 300 Meter yang di bayarkan oleh Tergugat 1 dengan kesepakatan Harga Rp.25.000.000 (dua Puluh lima juta rupiah)/ Are dengan mekanisme Pembayaran 50% di bayar Cash dan 50% dalam bentuk Pembagian Keuntungan yang akan disebut pinjaman dan akan dirincikan dengan perjanjian secara islami dimana pokok tidak perlu di bayar untuk selama-lamanya;

Bahwa yang dimaksud dalam perjanjian Penggugat dan Tergugat 1 tersebut di atas adalah Tergugat 1 akan membangun satu atau lebih Resor di atas tanah tersebut di dalamnya akan termasuk Villa Villa di atas air dll, sehingga nantinya sisa pembayaran yang 50% non cash tersebut di ambilkan dari bagi hasil setelah beroperasinya bidang usaha milik dari Tergugat 1 tersebut;

4. Bahwa ternyata setelah di lakukan Pengecekan secara fisik maupun yuridis terhadap obyek tanah yang diperjual belikan tersebut, Penggugat sama sekali tidak memiliki tanah sebagaimana yang di Janjikan kepada Tergugat 1 di wilayah gili asahan, melainkan tanah-tanah yang di Jual kepada Tergugat 1 adalah merupakan tanah milik masyarakat setempat yang di berikan kuasa menjual Kepada Penggugat, hal tersebut Penggugat ketahui setelah adanya perjanjian jual beli di Notaris, dan data yuridisnya Pun masih atas nama masyarakat selaku pemilik asal sehingga Tergugat 1 merasa di bohongi serta di bodohi oleh Penggugat.

Bahwa ternyata uang hasil pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat 1 kepada Penggugat, di gunakan oleh Penggugat untuk membayar kepada pemilik tanah asal sebagai panjar Pembayaran tanah. Kekecewaan Tergugat 1 makin terasa ketika setelah di cek hanya sekitar \pm 240 Meter panjang Pantainya tidak sesuai dengan apa yang di perjanjikan dengan luas panjang pantai 400 Meter;

5. Bahwa tidak benar apa yang menjadi dalil Penggugat pada Huruf A s/d J dalam dalil gugatan yang di jadikan obyek sengketa oleh Penggugat, bahwa terhadap uraian Penggugat pada point tersebut yang menurut Penggugat sebagai obyek sengketa, tanahnya banyak yang tidak sesuai dan bahkan ada yang Overlapping (artinya obyek tanah yang sama di jual belikan 2 kali), dan

Halaman 29 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga dalam akta Perjanjian tersebut sama sekali tidak ditemukan tanahnya dimana/ Fiktiv (hal ini akan Tergugat 1 buktikan pada saat tahapan Pembuktian), bahwa terkait dengan adanya keanehan-keanehan yang ada dalam Perjanjian jual beli yang di tanda-tangani di notaris tersebut Tergugat 1 mengetahuinya setelah dilakukan Pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Lombok Barat terhadap keseluruhan obyek tanah yang di perjual belikan antara Penggugat dan Tergugat 1 tersebut dan terhadap tanah tersebut ada yang belum terselesaikan Pembayarannya dari Penggugat kepada Pemilik asal, sehingga Pemilik asal tetap bertahan di tanah tersebut ;

Bahwa terkait dengan obyek sengketa huruf J, itu sangat tidak benar bahwa Tergugat 1 tidak pernah memberikan uang muka sebesar Rp.4.600.000.000,- (Empat Milyar Enam Ratus Juta Rupiah) terhadap tambahan tanah lain sebagaimana dalil gugatan Penggugat, bahwa uang yang jumlahnya tersebut di atas merupakan sisa Pembayaran tanah-tanah yang telah di beli oleh Tergugat 1 dari Penggugat berdasarkan akta Perjanjian Jual beli di ketiga Notaris tersebut dan menjadi satu kesatuan dengan Pembayaran-pembayaran sebelumnya untuk memenuhi kewajiban Tergugat 1 sejumlah 50% pembayaran tunai, hal tersebut berdasarkan kesepakatan bahwa sisa pembayaran Rp.4.600.000.000,- (Empat Milyar Enam Ratus Juta Rupiah) dibayarka setelah penandatanganan seluruh akta Perjanjian jual beli di ketiga notaris dan itu telah di penuhi oleh Tergugat 1;

6. Bahwa perlu Tergugat 1 luruskn terkait dengan dalil gugatan Penggugat angka 2, bahwa nilai Pembayaran sebagaimana yang tertuang dalam gugatan Penggugat tersebut yang mengacu pada perjanjian akan terbayarkan ketika tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut sesuai dengan akta Perjanjian juga, Yang menjadi persoalannya adalah dalam Perjanjian Jual beli di ketiga Notaris tersebut tanah Penggugat yang di jual kepada Tergugat 1 seluas 254.818 M2 namun setelah di ukur ulang secara global atau keseluruhan oleh BPN Lombok Barat ternyata Luas Tanah tersebut hanya 14.6772 Ha itu artinya luasnya jauh berbeda dari pada yang di perjanjikan dalam Perjanjian Jual beli, sehingga sangat merugikan Tergugat 1 baik secara morill maupun Materill; Bahwa bagaimana mungkin Tergugat 1 membayar sesuai dengan jumlah yang di sepakati dalam akta Perjanjian karena tanah yang di Perjanjikan tersebut faktanya tidak sesuai dengan isi Perjanjian jual beli yang telah di buat di ketiga Notaris tersebut yakni I Nengah Sukma Mulyawan, SH, dengan akta No. 1, 7, 15,16,17,18, Notaris Nining Herlina SH,MKn Dengan No. Akta 37 dan Notaris Hj. Indah Purwani dengan No. Akta 38 dan 39; bahwa tanah-tanah yang ada

Halaman 30 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam akta Perjanjian Jual beli Penggugat dan Tergugat 1 tersebut banyak terjadi masalah setelah di lakukan Pengecekan ulang baik data fisik maupun Yuridisnya yang dikuatkan dengan hasil Pengukuran BPN Lombok Barat;

7. Bahwa nominal harga yang di munculkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada Point 3, merupakan nominal harga yang tidak sesuai dengan luas tanah sebenarnya, bahwa terkait dengan Pembayaran 50% Cash sesuai Perjanjian yang telah di sepakati telah terbayar dengan Lunas dan Penggugat telah menerima uang Pembayaran tersebut, sehingga tanah-tanah yang di beli oleh Tergugat 1 dari Penggugat adalah sah milik Tergugat 1;

Bahwa berdasarkan hasil Pengukuran ulang tanah yang di jual oleh Penggugat kepada Tergugat 1 ternyata luas yang sebenarnya adalah 14.6772 Ha sedangkan uang yang telah di terima Penggugat dari Tergugat 1 sebesar **28.715.405.000** (Dua Puluh Delapan Milyar Tujuh Ratus Lima belas Ribu Empat ratus Lima Rupiah), berdasarkan Kesepakatan mekanisme Pembayaran sesuai dengan Perjanjian 50% Cash dan 50% di bayarkan berdasarkan bagi hasil maka Tergugat 1 harus membayar Rp.25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) $\times 14.6772 \times 50\% = 18.346.500.000$ (Delapan Belas Milyar Tiga Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah), bahwa dengan demikian Tergugat 1 telah mebayar lebih dari pada 50 % sesuai dengan Perjanjian yang di buat oleh Penggugat dan Tergugat 1 tersebut;

Bahwa tidak benar Tergugat 1 telah enggan dan mengabaikan Permintaan untuk membuat surat Perjanjian Pinjam secara Islami sebagaimana gugatan Penggugat, Justeru Tergugat 1 dengan Itikad baiknya ingin segera menyelesaikan semua persoalan terkait masalahnya dengan Penggugat, agar segera bisa membangun di atas tanah tersebut sesuai dengan rencana dan peruntukannya, namun justeru Penggugatlah sama sekali tidak ada itikad baik dan cenderung ingin menguasai sendiri apa yang telah di sepakati tersebut, terbukti dengan tindakan Penggugat yang mengajukan Izin Peruntukan tanah kepada Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu Kab. Lombok Barat atas nama dirinya sendiri (Mar'i Talib) selaku direktur PT Loka Wisata Asri padahal dalam struktur kepengurusan PT Loka Wisata Asri tidak ada tercantum nama Penggugat sebagai salah satu bagian kepengurusan PT Loka Wisata Asri, hal ini menunjukan itikad tidak baik dari Penggugat selaku rekanan Tergugat 1 tersebut;

Bahwa terkait Perjanjian Pinjaman Secara Islami, Tergugat 1 telah beberapa kali mengajak Penggugat utk membuat dan menandatangani Perjanjian tersebut, namun Penggugat selalu menolak tanpa alasan yang jelas bahkan

Halaman 31 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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

Tergugat 1 sampai mendatangi Penggugat di Bali dan pada saat itu bertemu di bandara Ngurah Rai Bali namun hal tersebut juga merupakan langkah sia-sia, Penggugat tetap menolak membuat Perjanjian tersebut;

Bahwa sama sekali Perbuatan Tergugat 1 bukanlah merupakan Perbuatan Wanprestasi sebagaimana dalil gugatan Penggugat Point 3, Justeru Penggugatlah yang tidak mempunyai itikad baik untuk menjalankan isi dari Perjanjiannya, terlebih setelah Tergugat 1 membayar 50 % Cash kepada Penggugat tanah yang tersebut tidak bisa dikuasai dengan maksimal oleh Tergugat 1 sehingga Pembangunan Resor dan beberapa fasilitas pendukung sebagaimana yang direncanakan tidak bisa terlaksana, bahkan surat-surat tanah yang di perjual belikan tersebut tidak mau diserahkan kepada Tergugat 1 sebagaimana Perjanjian *Conditional Agreement to Buy-Sell Land on Gili Asahan* tercantum dalam prasyaratnya adalah Dokumen Kepemilikan yang asli;

8. Bahwa tidak benar apa yang di dalilkan Penggugat dalam gugatannya pada angka 4 point 1 s/d 10, bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan Tergugat telah melanggar Asas-asas umum perikatan terutama Asas Itikad Baik sebagaimana di atur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"

bahwa Tergugat 1 sama sekali tidak pernah melanggar atau beritikad tidak baik terhadap Perjanjian Penggugat dan Tergugat 1, dan justeru Penggugatlah yang sengaja beritikad tidak baik dengan beberapa hal yang di lakukan tanpa sepengetahuan dan Persetujuan Tergugat 1 dan tindakan tersebut merugikan Tergugat 1;

Bahwa tidak benar Tergugat 1 sampai sekarang ini tidak membayarkan biaya notaris, seluruh biaya yang di butuhkan terkait dengan proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat 1 tersebut telah di selesaikan semua oleh Tergugat 1; bahwa merupakan hak Tergugat 1 untuk melakukan Pengukuran ulang terhadap obyek tanah yang di beli oleh Tergugat 1 kepada Penggugat untuk memastikan kebenaran dari pada apa yang di sepakati dalam perikatan jual beli tersebut yang tentunya melibatkan Juru Ukur yang kompeten dari BPN Lombok Barat, ternyata hasilnya sangat mengecewakan Tergugat 1, bahwa tanah tersebut banyak yang tidak benar dan hasil ukurnya pun luasnya sangat beda jauh dari pada yang di perjanjikan;

Bahwa tidak benar Tergugat 1 melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana gugatan Penggugat pada Hal 9 Paragraf 1, bahwa sama sekali Tergugat 1 tidak merampas hak dari Penggugat yang sebesar 50% sebagaimana Perjanjian yang di buat tersebut namun justeru Penggugatlah

Halaman 32 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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

yang membuat persoalan ini menjadi rumit dengan tindakan-tindakan yang merugikan Tergugat 1 yang mengakibatkan belum dapat beroperasinya Resor dan fasilitas lainnya yang akan di bangun di atas tanah tersebut sehingga tidak mungkin pula Penggugat mendapatkan bagi untung sesuai dengan Perjanjian yang di sepakati karena belum beroperasinya Usaha tersebut;

Bahwa terkait dengan gugatan penggugat angka 4 Hal. 9 adalah tidak benar sama sekali, bahwa Tergugat 1 sama sekali tidak mencari-cari kesalahan Penggugat melainkan Penggugat sendiri yang mencoba bermain licik dengan mengajukan Izin-Izin PT Loka wisata Asri atas nama Penggugat selaku Direktur, namun dalam susunan Kepengurusan PT Loka Wisata Asri tidak ada tercantum nama Penggugat sebagai Direktur, tindakan ini sangat merugikan PT Loka Wisata Asri dan langsung melaporkannya kepada pihak Kepolisian dimana pada saat Itu Penggugat di Tetapkan sebagai TERSANGKA dalam dugaan tindak pidana memberi keterangan Palsu dan atau Pemalsuan sebagaimana di atur dalam pasal 266 dan atau 263 KUHP di Polres Lombok Barat.

Bahwa tindakan Penggugat tersebut di atas bukanlah merupakan tindakan yang kecil dan sepela, dampak dari tindakan tersebut sangat merugikan Tergugat 1 terlebih lagi Izin- Izin PT Loka Wisata Asri dengan adanya kejadian itu sangat diragukan keabsahannya, sehingga Izin-Izinya di tarik kembali atas saran dari Pihak Perijinan Kab. Lombok Barat dan sehingga tidak dapat menjalankan aktifitasnya di tanah yang di jual belikan tersebut; selain itu Penggugat bukanlah mitra bisnis yang beritikad baik dan ingin memanfaatkan situasi untuk kepentingannya sendiri;

Bahwa Peralihan hak dari Tergugat 1 kepada Tergugat 2 adalah merupakan tindakan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku dan untuk menyelamatkan Investasi dan perekonomian di Indonesia , Peralihan hak dari Tergugat 1 ke Tergugat 2 merupakan dampak dari tindakan Penggugat yang mencantumkan namanya sebagai direktur PT LWA padahal hal tersebut tidak di benarkan secara hukum dan mengakibatkan Izin-izin PT LWA mengalami masalah terutama terkait keabsahannya, dengan masalah itu pula PT LWA sangat tercoreng namanya di bagian Perijinan Pemda Lombok Barat serta memungkinkan kesulitan untuk mendapatkan Ijin Kembali untuk mengoperasikan perusahaan di atas tanah tersebut. disamping itu berdasarkan Ketentuan Pasal 26 A ayat 4 Huruf F Undang-undang No 1 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No.27 tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan pulau-pulau kecil yang menyatakan mewajibkan syarat

Halaman 33 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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

salah satunya untuk Perusahaan Penanaman Modal Asing untuk melakukan Pengalihan saham kepada Peserta Indonesia guna mendapatkan Izin Pemanfaatan pulau-pulau kecil dan pemanfaatan perairan disekitarnya dalam rangka penanaman modal asing;

Bahwa PT LWA merupakan Perusahaan Penanaman Modal Asing yang berinvestasi di Indonesia di bidang Pariwisata yang terfokus pada pembangunan Resor dan lain-lainya, sehingga dengan berlakunya Undang-undang No. 1 tahun 2014 tersebut di samping tanah-tanah yang di perjanjikan dengan Penggugat telah di bayarkan sesuai kesepakatan, maka dari itu untuk memperlihatkan Itikad baik Tergugat 1 selaku direktur PT LWA maka solusi yang tepat agar Investasi dan perekonomian Indonesia menajdi lebih berkembang maka dan memenuhi isi Pasal 26 A Undang-undang No.1 tahun 2014 Tergugat 1 melepaskan hak PT LWA ke PT Safir Lombok Yang notabennya adalah Perusahaan PMDN yang mempunyai izin lengkap dan mempunyai visi yang sama dengan PT LWA untuk membangun Resor dan fasilitas pendukung lainnya tanpa menghilangkan hak Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat angka 9 Hal. 11 telah menunjukan bahwa Penggugat secara nyata dan mengakui kesalahannya , hal itu dapat terlihat seolah- olah Penggugat lepas tangan terhadap adanya gugatan dari pihak ketiga sebagai dalil gugatan tersebut, padahal dalam Perjanjian yang telah di sepakati Penggugat menjamin *"tidak ada pihak lain yang menguasai dengan dasar dan cara apapun sehingga bila ada biaya yang harus dikeluarkan untuk pengosongan menjadi tanggung jawab Penggugat... dst. Dan Penggugat menjamin bila tanah-tanah yang di beli tersebut bermasalah dan tidak dapat di kuasai Tergugat 1 maka akan mengembalikan seluruh uang yang diterima penggugat"*; hal inilah yang menurut Tergugat 1 Penggugat tidak memiliki Itikad baik dengan melalikan isi Perjanjian yang telah di buat bersama di hadapan Notaris;

Bahwa Tidak benar Tergugat 1 telah dengan sepihak melakukan Pembatalan Pembayaran tambahan tanah daratan yang telah disepakati, sama sekali tidak pernah ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat 1 terkait dengan tanah daratan yang dimaksud pada point 10 gugatan Penggugat tersebut;

9. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat angka 5 dan 6 hal. 12-13, dalil gugatan pada point ini merupakan dalil pengulangan pada dalil-dalil sebelumnya yang tidak perlu di tanggapi kembali karena telah ditanggapi pada jawaban sebelumnya dan pada prinsipnya Para Tergugat menolak dalil-dalil gugatan tersebut;

Halaman 34 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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

10. Bahwa tidak benar apa yang disampaikan Penggugat pada angka 7, Perbuatan Tergugat tidak ada sama sekali melakukan wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum sehingga tidak sepatutnya Penggugat secara sepihak membatalkan Perjanjian Jual beli yang ada tanpa memperhatikan kerugian materile yang di alami oleh Tergugat 1 untuk menjalankan isi Perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa Yurisprudensi yang di cantumkan dalam gugatan Penggugat angka 7 tersebut, tidak ada relevansinya terhadap perkara yang di hadapi sekarang ini dan sangatlah berbeda dari posisi kasus dan lain sebagainya sehingga tidak perlu kami tanggapi;
11. Bahwa tidak benar alasan gugatan Penggugat pada angka 10, sama sekali Tergugat 1 tidak pernah melakukan Perbuatan melawan Hukum atau wanprestasi sebagaimana yang di dalilkan Penggugat, Justeru Penggugatlah yang secara sengaja dan tidak mempunyai Itikad baik untuk menjalankan Perjanjian Jual beli antar Penggugat dan Tergugat 1 tersebut yang menyebabkan Tergugat 1 mengalami kerugian yang begitu besar dan sangat mengganggu aktifitas Tergugat 1 selaku Investor;
- Bahwa alasan Penggugat meminta ganti rugi sebesar Rp.10 Milyar merupakan permintaan yang mengada-ada dan tanpa dasar hukum yang jelas sehingga haruslah ditolak, karena Penggugat sangat cerdas memutar balikan keadaan seolah-olah dialah yang terdzalimi padahal faktanya akibat perbuatan Penggugat seluruh rencana Pendirian dan Pengoperasian usaha PT LWA menjadi terbengkalai dan Tergugat 1 mengalami kerugian yang sangat besar;
12. Bahwa sama sekali tidak benar apa yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya pada angka 11 karena tidak memiliki dasar hukum yang jelas atas dasar apa Tergugat harus membayar uang paksa kepada Penggugat padahal yang di rugikan adalah Tergugat dan sangat tidak masuk akal ketika Penggugat meminta uang paksa setiap harinya sebesar Rp.100 juta rupiah sehingga yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolaknya;
13. Bawah adalah tidak beralasan hukum permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas obyek sengketa sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan angka 12 tersebut, karena tanah sengketa tersebut tidak mungkin di alihkan kepada pihak lain karena semua persoalan belum selesai baik terhadap masyarakat Pemilik asal yang merasa belum di bayar atau belum lunas dibayar oleh Penggugat maupun antara Penggugat dan Tergugat bahkan tanah-tanah tersebut masih banyak yang fisiknya masih dalam Penguasaan Pemilik asal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa tidak benar Penggugat memiliki bukti otentik sehingga Penggugat meminta pelaksanaan putusan terlebih dahulu, bahkan Penggugat sama sekali tidak memiliki bukti-bukti yang kuat untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini sehingga sudah sangat beralasan hukum jika majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan penggugat seluruhnya.

DALAM REKONVENSI;

1. Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi ini Tergugat 1 Konvensi (PT. Loka Wisata Asri) selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi (Mar'I Talib) disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa dalil-dalil yang digunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dan merupakan bagian yang tak terpisahkan serta mendukung Gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah membuat Perjanjian tanggal 28 Mei 2012 yang di beri nama *Conditional Agreement to buy-Sell Land on Gili Asahan* yang pada pokoknya dalam Perjanjian tersebut antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sepakat jual beli tanah yang terletak di Asahan yang mana Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli dan Tergugat Rekonvensi selaku pemilik tanah (Penjual), luas tanah yang disepakati dalam perjanjian jual beli tersebut sejumlah 12 Hektar dengan harga Rp. 25.000.000 (dua Puluh Lima Juta Rupiah)/ Are dengan sistem Pembayaran cash sebesar 50% dan sisanya 50% di bayar berdasarkan berdasarkan bagi hasil;
Bahwa setelah Perjanjian tersebut di tanda tangani dan disepakati, Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi melakukan Perjanjian jual beli lanjutan yang di tuangkan keseluruhan dalam akta Notaris I Nengah Sukma Mulyawan, SH, Nining Herlina SH,MKn dan Notaris Hj. Indah Purwani, SH dengan Luas tanah Total dengan Perjanjian sebelumnya sekitar ± 254.818 M2 dengan Harga Rp.25.000.000 (Dua Puluh Lima Juta rupiah)/Are dengan sistem pembayaran yang sama yakni 50% uang Cash dan 50% lagi merupakan bagi hasil antara Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi;
4. Bahwa pada saat tanda tangan Perjanjian Jual beli antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi barulah di ketahui bahwa tanah-tanah yang di Jual belikan tersebut bukan tanah milik Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang di akui selama ini melainkan atas nama orang lain (Masyarakat sekitar) dan Tergugat Rekonvensi hanya mendapat kuasa menjual saja dan bahkan menurut informasi banyak yang belum selesai di bayarkan oleh Tergugat Rekonvensi dan Pembayarannya dilakukan secara cicil itupun menggunakan uang hasil pembayaran dari Penggugat Rekonvensi;

Halaman 36 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan Pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi sebagai pembayaran 50% dalam bentuk uang kontan/Cash yakni sebesar Rp. 28.715.405.000 (Dua Puluh Delapan Milyar Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Empat Ratus Lima Rupiah) terhadap tanah yang tertuang dalam Akta Perikatan jual beli tersebut, sehingga seluruh tanah yang di perjual belikan tesebut sudah sah milik dari Tergugat 1;
6. Bahwa setelah di lakuakn Pengecekan fisik maupun yuridis terhadap Tanah yang di jual belikan tersebut ternyata banyak yang keliru dan tidak sesuai dengan akte Perjanjian jual beli yang di tandangani di ketiga Notaris , ada yang tanahnya tumpang tindih ada pula yang tanahnya tidak diketahui sama sekali posisinya, dan ternyata berdasarkan Hasil Pengukuran yang dilakukan oleh BPN Kab. Lombok Barat Luas tanah yang sebenarnya yakni $\pm 146,772$ M2 bukan 254.818 M2 sebagaimana yang di akui oleh Tergugat Rekonvensi dalam akta Perikatan jual beli tersebut;
7. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi telah membayarkan 50% dalam bentuk uang kontan yakni sebesar Rp. 28.715.405.000 (Dua Puluh Delapan Milyar Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Empat Ratus Lima Rupiah) ternyata luas tanah setelah dilakukan Pengukuran hanyalah $\pm 146,772$ M2 sehingga yang harus di bayar oleh Penggugat Rekonvensi adalah Rp.25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) $\times 14.6772 \times 50\% = 18.346.500.000$ (Delapan Belas Milyar Tiga Ratus Empat Puluh Enam Juta Lima Ratus Rupiah) sedangkan uang yang sudah diterima oleh Tergugat Rekonvensi adalah Rp. 28.715.405.000 (Dua Puluh Delapan Milyar Tujuh Ratus Lima Belas Ribu Empat Ratus Lima Rupiah) sehingga terdapat kelebihan uang Penggugat Rekonvensi/Tergugat 1 yang harus dikembalikan oleh Tergugat Intervensi/Penggugat sejumlah Rp. 10.368.905.000 (Sepuluh Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Delapan Juta Sembilan Ratus Lima Ribu Rupiah) di tambah kelebihan Pembayaran terhadap tanah Pinggir pantai sebagai mana yang di janjikan oleh Tergugat Rekonvensi dalam Perjanjian Jual beli dimana Tegugat Rekonvensi menyepakati Pinggir pantai sepanjang 400 Meter namun kenyataanya setelah dilaksanakan Pengecekan terjadi kekurangan tanah Pinggir Pantai dan jarak dari Pantai rata-rata 2 kali lipat jaraknya dari apa yang diperjanjiakn sehingga kerugian Penggugat Rekonvensi dihitung Per M2 50% dari harga menurut Perjanjian yakni $\pm 146,772 \times \text{Rp.}62.500/\text{M}2 = \text{Rp.}9.173.250.000$ (Sembilan Milyar Seratus Tujuh Puluh Tiga Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), sehingga jumlah yang harus dikembalikan untuk kelebihan Pembayaran oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat

Halaman 37 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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

- Rekonvensi adalah sekitar \pm Rp.**19.542.155.000** (Sembilan Belas Milyar Lima Ratus Empat Puluh Dua Juta Seratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah) ;
8. Bahwa Tergugat Rekonvensi secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi mengajukan Izin atas nama PT Loka Wisata Asri dan mencantumkan nama Tergugat Rekonvensi sebagai Direktur, padahal dalam susunan Kepengurusan yang sah secara hukum tidak ada nama Tergugat Rekonvensi yang tercantum sebagai direktur, hal inilah yang membuat Penggugat Rekonvensi merasa dirugikan dan akhirnya melaporkannya ke Polres Lombok Barat dan pada saat itu Tergugat Rekonvensi telah ditetapkan sebagai Tersangka, atas dasar itulah permasalahan menjadi panjang dan Perusahaan PT Loka Wisata Asri tak kunjung beroperasi sampai sekarang ini sehingga mengalami kerugian sangat besar;
 9. Bahwa berdasarkan perencanaan yang matang Resor beserta fasilitas pendukung lainnya yang di bangun PT LWA akan di buka dan mulai beroperasi sekitar Juni 2014 namun sampai sekarang tidak kunjung berjalan hal tersebut di akibatkan oleh Perbuatan Tergugat Rekonvensi sehingga sudah sangat layak dan berdasar hukum untuk di bebaskan ganti rugi selama Perusahaan tidak beroperasi sampai dengan saat ini dengan perkiraan Kerugian (Per 2016) mencapai \pm \$ 53.070.947 atau kalau di rupiahkan dengan rata-rata nilai tukar Rupiah terhadap Dollar Amerika Rp.10.000.(Sepuluh Ribu Rupiah) menjadi total **Rp.530.709.470.000** (Lima Ratus Tiga Puluh Milyar Tujuh Ratus Sembilan Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah) dengan rincian kerugian yang di hitung berdasarkan Penurunan Net Operating Profit PT Loka Wisata Asri ;
 10. Bahwa selain kerugian Materiil kerugian Morill juga di derita oleh Penggugat Rekonvensi selama menjalin hubungan kerja dengan Tergugat Rekonvensi yakni dengan disibukan untuk mengurus segala masalah yang timbul selama ini mulai dari Pengurusan Ijin sampai urusan di jalur hukum yang kiranya menguras tenaga dan Pikiran Penggugat Rekonvensi sehingga mengalami kerugian Morill yang tak dapat di nilai dengan apapun ;
 11. Bahwa Tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yang tidak beritikad baik menyelesaikan permasalahannya dengan Penggugat Rekonvensi yang tentunya merugikan Penggugat Rekonvensi, sangat berdampak dan mengganggu Perkembangan Investasi di Indonesia yang dimana berdasarkan Visi Pemerintah saat ini adalah memajukan sektor Pariwisata terutama Lombok yang menjadi prioritas utama, hal ini akan membuat Investor-Investor asing menjadi tidak nyaman dalam berinvestasi di Indonesia akibat dari perbuatan atau tindakan seperti yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut;

Halaman 38 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa selain Tergugat Rekonvensi di hukum untuk membayar kerugian materill dari Penggugat Rekonvensi sebagai mana yang telah ditentukan di atas maka perlu kiranya untuk di bebaskan denda sebesar Rp. 200.000.000 (Dua ratus Juta Rupiah) Perharinya setiap kali keterlambatan untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi tersebut yang di hitung setelah Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*);
13. Bahwa untuk menjamin Hak dari Penggugat Rekonvensi terhadap kerugian Materill yang dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi maka perlu kiranya untuk diletakan sita Jaminan (*consevatoir beslaag*) terhadap seluruh harta benda atau aset yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi untuk di jual lelang oleh negara yang nantinya hasil penjualan tersebut digunakan untuk membayar Kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sesuai dengan jumlah kerugian yang telah dicantumkan di atas;
14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini didasarkan atas bukti otentik, maka sudah sepantasnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar bij Vorraad*) meskipun ada verzet, banding kasasi, maupun PK,dll ;

Bahwa berdasarkan dalil eksepsi , jawaban dan Gugatan Rekonvensi Tergugat 1 yang telah diuraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan yang isinya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

• Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat Seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat Kabur/*Obscure Libell*
- Menyatakan gugatan *Error In Persona* (kurang pihak, Keliru Pihak yang di tarik sebagai Tergugat) ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

• Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;

Halaman 39 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum bahwa tanah-tanah yang di beli Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli adalah sah menjadi milik Penggugat Rekonvensi;
4. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang lebih dari Pembayaran Tanah kepada Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp.19.542.155.000** (Sembilan Belas Milyar Lima Ratus Empat Puluh Dua Juta Seratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mebayar kerugian yang di alami Penggugat Rekonvensi (PT. Loka Wisata Asri) akibat tidak dapat beroperasi sebesar (Per 2016) \$ 53.070.947 atau kalau di rupiahkan dengan rata-rata nilai tukar Rupiah terhadap Dollar Amerika Rp.10.000.(Sepuluh Ribu Rupiah) menjadi total **Rp.530.709.470.000** (Lima Ratus Tiga Puluh Milyar Tujuh Ratus Sembilan Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan yang diletakkan atas harta benda dan atau aset yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi tersebut ;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, PK dll.
8. Menghukum dan membebankan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Atau

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

Menimbang, bahwa jawab-jinawab dilanjutkan dengan replik dari Penggugat tertanggal 10 Agustus 2017, sedangkan pihak Tergugat tidak menyampaikan duplik tertanggal 30 Agustus 2017.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

1. Foto Kopi Salinan Akta Perjanjiaan Jual Beli Nomor. 1 Tanggal 3 September 2013 Diberi Tanda P.1;
2. Foto Kopi Salinan Akta Perjanjiaan Jual Beli Nomor. 15 Tanggal 26 Juni 2013 Diberi Tanda P.2;
3. Foto Kopi Salinan Akta Perjanjiaan Jual Beli Nomor. 16 Tanggal 26 Juni 2013 Diberi Tanda P.3;
4. Foto Kopi Salinan Akta Perjanjiaan Jual Beli Nomor. 17 Tanggal 26 Juni 2013 Diberi Tanda P.4;
5. Foto Kopi Salinan Akta Perjanjiaan Jual Beli Nomor. 18 Tanggal 26 Juni 2013 Diberi Tanda P.5;
6. Foto Kopi Turunan Akta Perjanjiaan Jual Beli Nomor. 37 24 September 2013 Diberi Tanda P.6;

Halaman 40 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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

7. Foto Kopi Akta Perjanjiaan Jual Beli Nomor. 39 Tanggal 11 September 2013 Diberi Tanda P.7;
8. Foto Kopi Surat Somasi(Teguran). Tanggal 12 Desember 2014 Diberi Tanda P.8.A;
9. Foto Kopi Surat Somasi (Teguran)Trakhir . Tanggal 22 Desember 2013 Diberi Tanda P.8.B;
10. Foto Kopi Salinan Akta Nomor. 99 Tanggal 3 Juli 2014 Diberi Tanda P.9;
11. Foto Kopi Salinan Akta Nomor. 100 Tanggal 3 Juli 2014 Diberi Tanda P.10;
12. Foto Kopi Salinan Akta Nomor. 101 Tanggal 3 Juli 2014 Diberi Tanda P.11;
13. Foto Kopi Salinan Akta Nomor. 225 Tanggal 16 Juli 2014 Diberi Tanda P.12;
14. Foto Kopi Salinan Akta Nomor. 102 Tanggal 3 Juli 2014 Diberi Tanda P.13;
15. Foto Kopi Salinan Akta Nomor. 103 Tanggal 3 Juli 2014 Diberi Tanda P.14;
16. Foto Kopi Salinan Akta Nomor. 104 Tanggal 3 Juli 2014 Diberi Tanda P.15;
17. Foto Kopi Salinan Akta Nomor. 105 Tanggal 3 Juli 2014 Diberi Tanda P.16;
18. Foto Kopi Salinan Akta Nomor. 106 Tanggal 3 Juli 2014 Diberi Tanda P.17;
19. Foto Kopi Surat Perjanjiaan Kerjasama ,Tanggal 25 Juni Diberi Tanda P.18;
20. Foto Kopi Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas (Pt) Nomor. 03 Tanggal 19 Juni 2014 Diberi Tanda P.19;
21. Foto Kopi Ktp Atas Nama Maisunah Diberi Tanda P.19.B;
22. Foto Kopi Salinan Surat Kuasa Khusus Tanggal 3 Maret 2017 Diberi Tanda P.19.C;
23. Foto Kopi Profile Pt Resor Safir Lombok .Tanggal 19 Juni 2014 Diberi Tanda P.19.D;
24. Foto Kopi Pt Loka Wisata Sari . Diberi Tanda P.20;
25. Foto Kopi Kuasa Untuk Menjual. 12 Tanggal 21 Januari 2013 Diberi Tanda P.21;
26. Foto Kopi Perjanjiaan Jual Beli Nomor. 14 Tanggal 27 November 2014
27. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 10.000.000(Sepuluh Juta Rupiah). Tanggal 29 April 2014 Diberi Tanda P.23.A;
28. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 10.000.000(Sepuluh Juta Rupiah). Tanggal 30 April Diberi Tanda P.23.B;
29. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 100.000.000(Seratus Juta Rupiah). Tanggal 21 Mei 2012 Diberi Tanda P.23.C;
30. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 75.000.000(Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah). Tanggal 15 Juni 2012 Diberi Tanda P.23.D;
31. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 150.000.000(Seratus Lima Puluh Juta Rupiah). Tanggal 15 Juni 2012diberi Tanda P.23.E;
32. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 240.000.000(Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah). Tanggal 25 Juni 2012 Diberi Tanda P.23.F;
33. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 75.000.000(Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah). Tanggal 5 Oktober 2012 Diberi Tanda P.23.G;
34. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 50.000.000(Lima Juta Rupiah). Tanggal 5 Oktober 2012 Diberi Tanda P.23.H;
35. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 75.000.000(Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah). Tanggal 5 Oktober 2012 Diberi Tanda P.23.I;

Halaman 41 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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

36. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 170.000.000(Seratus Tujuh Puluh Juta Rupiah). Tanggal 30 November 2012 Diberi Tanda P.23.J;
37. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 130.000.000(Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah). 30 November 2012 Diberi Tanda P.23.K;
38. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 50.000.000(Lima Puluh Juta Rupiah). Tanggal 14 Februari 2013 Diberi Tanda P.23.L;
39. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 50.000.000(Lima Puluh Juta Rupiah). Tanggal 14 Februari 2013 Diberi Tanda P.23.M;
40. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 50.000.000(Lima Puluh Puluh Juta Rupiah). Tanggal 14 Februari 2013 Diberi Tanda P.23.N;
41. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 250.000.000(Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Tanggal 29 April 2014 Diberi Tanda P.23.O;
42. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 200.000.000(Dua Ratus Juta Rupiah). Tanggal 15 Mei 2013 Diberi Tanda P.23.P;
43. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah). Tanggal 17 Mei 2013 Diberi Tanda P.23.Q;
44. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah). Tanggal 28 Juni 2013 Diberi Tanda P.23.R;
45. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah). Tanggal 8 Juli 2013 Diberi Tanda P.23.S;
46. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 500.000.000(Lima Ratus Juta Rupiah). Tanggal 22 Agustus 2013 Diberi Tanda P.23.T;
47. Foto Kopi Kwitansi Penerimaan Uang Sejumlah 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah). Tanggal 13 Juni 2013 Diberi Tanda P.23.U
48. Foto Kopi Akta Turunan Pernyataan Nomor. 14 Tanggal 15 April 2013, Diberi Tanda .P.24;
49. Foto Kopi Akta Turunan Surat Persetujuan Dan Kuasa Nomor 20 Tanggal 22 Maret 2013,Diberi Tanda .P.25;
50. Foto Kopi Akta Turunan Perjanjiaan Ikatan Jual Beli Nomor. 248 Tanggal 31 Juli 2014, Diberi Tanda .P.26;
51. Foto Kopi Akta Turunan Kuasa Untuk Menjual Nomor. 249 Tanggal 32 Juli 2014, Diberi Tanda .P.27;
52. Foto Kopi Email Tergugat I Tanggal 25 Juli 2015, Diberi Tanda .P.28;
53. Foto Kopi Email Tergugat I Tanggal 3 Agustus 2015, Diberi Tanda .P.29;
54. Foto Kopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak Milik) Nomor.2 Di Beri Tanda .P.30;
55. Foto Kopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak Milik) Nomor.3 Di Beri Tanda .P.31;
56. Foto Kopi Akta Perjanjiaan /Perikatan Jual Beli ,Nomor.01(Satu) Tanggal 05 September 2005 Diberi Tanda P.31.A;
57. Foto Kopi Akta Perjanjiaan /Perikatan Jual Beli ,Nomor.2 (Dua) Tanggal 05 September 2005 Diberi Tanda P.31.B;
58. Foto Kopi Akta Perjanjiaan /Perikatan Jual Beli ,Nomor.3(Tiga) Tanggal 05 September 2005 Diberi Tanda P.31.C;
59. Foto Kopi Akta Perjanjiaan /Perikatan Jual Beli ,Nomor.1(Satu) Tanggal 28 Agustus 2013 Diberi Tanda P.32;

Halaman 42 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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

60. Foto Kopi Akta Kuasa Untuk Menjual ,Nomor.2(Dua) Tanggal 20 Agustus 2013 Diberi Tanda P.33;
61. Foto Kopi Akta Perjanjiaan /Perikatan Jual Beli ,Nomor.5(Lima) Tanggal 8 Juli 2013 Diberi Tanda P.33.A;
62. Foto Kopi Slip Kiriman Uang Bank Bni Tanggal 22 Agustus 2013 Diberi Tanda P.33.B;
63. Foto Kopi Slip Kiriman Uang/Transfer Bank Mandiri Tanggal 9 Juli 2013 Diberi Tanda P.33.C;
64. Foto Kopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Tanggal 16 Mei 2012 Diberi Tanda P.34;
65. Foto Kopi Perjanjiaan Jual Beli Nomor.3 Tanggal 10 Januari 2014, Diberi Tanda P.35;
66. Foto Kopi Akta Kuasa Untuk Menjual ,Nomor.5 Tanggal 8 Januari 2013 Diberi Tanda P.36;
67. Foto Kopi Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah(Sporadik) Tanggal ,2 Januari 2013 Diberi Tanda.P. 37;
68. Foto Kopi Akta Perjanjian Jual Beli ,Nomor.6 Tanggal 8 Januari 2013 Diberi Tanda P.38;
69. Foto Kopi Perjanjiaan Jual Beli Nomor.7 Tanggal 8 Januari 2013, Diberi Tanda P.39;
70. Foto Kopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Nomor.172, Diberi Tanda P.40;
71. Foto Kopi Akta Perjanjiaan Jual Beli Nomor.16 Tanggal 31 Januari 2013, Diberi Tanda P.41;
72. Foto Kopi Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor.17 Tanggal 31 Januari 2013, Diberi Tanda P.42;
73. Foto Kopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Nomor.223, Diberi Tanda P.43;
74. Foto Kopi Penetapan Ahli Waris Pengadilan Agama Giri Menang No. 0949/Pdt.P/2012/Pa.Gm. Tanggal 14 Januari 2013 Diberi Tanda, P.43;
75. Foto Kopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Spordaik) Tanggal 2 Oktober 2012 Diberi Tanda.P.44;
76. Foto Kopi Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor.12 , Tanggal 21 Januari 2013, Diberi Tanda P.45;
77. Foto Kopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Spordaik) Tanggal 18 April 2013 Diberi Tanda.P.46;
78. Foto Kopi Akta Notaris Kuasa Untuk Menjual Nomor.8 , Tanggal 27 Agustus 2013, Diberi Tanda P.47;
79. Foto Kopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Spordaik) Tanggal 18 Oktober 2013 Diberi Tanda.P.48;
80. Foto Kopi Akta Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Spordaik) Nomor. 111 Tanggal 20 November 2012 Diberi Tanda.P.49;
81. Foto Kopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Spordaik) Tanggal 18 April 2013 Diberi Tanda.P.46;
82. Foto Kopi Akta Notaris Kuasa Untuk Menjual Nomor. 22 Tanggal 16 Agustus 2013,Diberi Tanda P.50;

Halaman 43 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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

83. Foto Kopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Spordaik)
Tanggal 8 Maret 2014 Diberi Tanda.P.51.A;
84. Foto Kopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Spordaik)
Tanggal 14 Februari 2014 Diberi Tanda.P.51.B;
85. Foto Kopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor. 47 Tanggal 2 Februari
1982 Diberi Tanda P.51.C;
86. Foto Kopi Email Tergugat I Tanggal 19 Agustus 2013 Di Beri Tanda P.52;
87. Foto Kopi Email Tergugat I Tanggal 22 November 2012 Di Beri Tanda P.53;
88. Foto Kopi Struk Yang Di Beri Tanda P.54;
89. Foto Kopi kwitansi tanggal 23 november 2012 yang diberi tanda P.55;
90. Foto Kopi somasi (teguran) tanggal ,6 februari 2016 yang diberi tanda
P.56;
91. Foto Kopi surat tergugat no. 001/LWA-LMBK/X/12 tertanggal Jakarta , 8
oktober 2012 prihal permohonan ijin lokasi di gili asahan Lombok. Yang di
beri tanda P.57;
92. Foto Kopi surat keterangan permohonan ijin lokasi nomor. 1 tanggal 26
maret 2013 yang di beri tanda P.57.A;
93. Foto Kopi rekomendasi no. 503/08/IV/ PMD/2013 yang di beri tanda
P.57.B;
94. Foto Kopi keputusan kepala badan penahanan modal dan pelayanan
perizinan terpadu kab. Lobar tanggal 8 april 2013 yang di beri tanda
P.58.A;
95. Foto Kopi keputusan kepala badan penahanan modal dan pelayanan
perizinan terpadu kab. Lobar tanggal 5 september 2013 yang di beri tanda
P.58.B;
96. Foto Kopi keputusan kepala badan penahanan modal dan pelayanan
perizinan terpadu kab. Lobar tanggal 25 juni 2014 yang di beri tanda
P.58.C;
97. Foto Kopi bupati Lombok barat tanggal 18 agustus 2014 yang di beri
tanda P.58.D;
98. Foto Kopi keputusan kepala badan penahanan modal dan pelayanan
perizinan terpadu kab. Lobar tanggal 20 AGUSTUS 2014 yang di beri tanda
P.58.E;
99. Foto Kopi surat panggilan nomor. S.Pgl /198/VI/2015/reskrim tanggal 15
juni 2015 yang di beri tanda P.59;
100. Foto Kopi akta perjanjian jual beli nomor. 38 tanggal 11 september 2013
yang diberi tanda P. 60
101. Foto Kopi permintaan keterangan pada tanggal 28, februari 2017 yang
diberi tanda P.61;
102. Foto Kopi berita pernyataan bidang tanah sporadik pada tanggal 31 maret
2014 yang diberi tanda P.62;
103. Foto Kopi akta notaris perjanjian pengikatan jual beli nomor. 217 tanggal
26 maret 2013 yang di beri tanda P.63;

Halaman 44 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

104. Foto Kopi akta notaris KUASA nomor. 23 tanggal 16 agustus 2013 yang di beri tanda P.63.A;
105. Foto Kopi surat pembitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan yang diberi tanda P.64;
106. Foto Kopi putusan nomor.2/G/2009/PTUN –MTR yang diberi tanda P. 65;
107. Foto Kopi salinan putusan nomor. 94/B/TUN/2009/PT.TUN.SBY tanggal 22 desember 2009 yang di beri tanda P. 66;
108. Foto Kopi putusan mahkamah agung republic Indonesia nomor. 156K/TUN/2010 yang diberi tanda .P.67;
109. Foto Kopi email 9 desember 2013 yang diberi tanda P.68;
110. Foto Kopi email 9 desember 2013 yang diberi tanda P.69;
111. Foto Kopi akta notaris surat keterangan perjanjian jual beli nomor.1 tanggal 3 september 2013, yang diberi tanda P.70;
112. Foto Kopi akta surat keterangan pada tanggal 26 november 2014 yang diberi tanda P. 71;
113. Foto Kopi akta surat keterangan pada tanggal 25 januari 2013 yang di beri tanda .P.72;
114. Foto Kopi transfer pembayaran BANK Mandiri dari tergugat kepad mari talib tanggal 14 november 2013 yang diberi tanda P.73.A;
115. Foto Kopi email tanggal 13 agustus 2013 yang diberi tanda P.73.B;
116. Foto Kopi email tanggal 21 desember 2013 yang diberi tanda P.73.C;
117. Foto Kopi email tanggal 10 juni 2014 yang diberi tanda P.73.D;
118. Foto Kopi surat pernyataan bersama tanggal 11 april 2007 yang diberi tanda.P.74;
119. Foto Kopi surat prihal pertanggungjawaban keuangan Denpasar tanggal 15 september 2013 ang diberi tanda P.75;
120. Foto Kopi kwitanssi penerimaan pembayaran uang sebanyak 50.000.000(lima puluh juta rupiah) yang diberi tanda P.76;
121. Foto Kopi kwitanssi penerimaan pembayaran uang sebanyak 5.000.000(lima juta rupiah) yang diberi tanda P.77;
122. Foto Kopi kwitanssi penerimaan pembayaran uang sebanyak 20.000.000(dua puluh juta rupiah) ynag diberi tanda P.78;
123. Foto Kopi kwitanssi penerimaan pembayaran uang sebanyak 2.000.000(dua juta rupiah) yang diberi tanda P.79;
124. Foto Kopi kwitanssi penerimaan pembayaran uang sebanyak 176.000.000(seratus tujuh puluh enam juta rupiah) yang diberi tanda P.80;
125. Foto Kopi kwitanssi penerimaan pembayaran uang sebanyak 100.000.000(seratus juta rupiah) yang diberi tanda P.81;
- Fotokopi surat-surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 sehingga merupakan alat bukti yang sah;
- Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut, pihak Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi sebagai berikut :
- 1. Saksi M u n a k i p, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :**

Halaman 45 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi mengenal Penggugat dan Tergugat 1 dan Tergugat 3 dan Pernah mendengar Tergugat 2, namun tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa, saksi mengetahui apa yang diperkarakan dalam perkara ini yaitu tentang tanah yang berada di Gili Asahan, Sekotong.
- Bahwa saksi tahu tentang tanah yang dimiliki oleh Musnawati, Cs. (H. Agus, Suhaimi, Musnawati, Sahdi).
- Bahwa saksi tahu tanah yang dibeli dari Ahmad Kiron ± 3 Hektar, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah Mahdi
 - Sebelah Selatan : tanah Amaq seap
 - Sebelah Timur : tanah L Ahmad
 - Sebelah Barat : tanah Made Angkel
- Bahwa tanah tersebut sudah dibayar lunas oleh Penggugat.
- Bahwa tanah tersebut sekarang ini dikuasai oleh Penggugat
- Bahwa selain itu saksi juga tahu tentang tanah atas nama Musnawati yang luasnya sekitar 9 Hektar.
- Bahwa tanah tersebut sudah dibayar lunas oleh penggugat.
- Bahwa tanah tersebut sekarang ini dikuasai oleh Penggugat
- Bahwa tanah atas nama Suhaimi luasnya sekitar 1,5 Hektar.
- Bahwa tanah tersebut sudah selesai dibayar/lunas oleh Penggugat.
- Bahwa tanah tersebut sekarang ini dikuasai oleh Penggugat
- Bahwa tanah atas nama Suhirman luasnya sekitar 1,5 Hektar.
- Bahwa tanah tersebut batas-batasnya adalah :
 - Sebelah Utara : H Agus
 - Sebelah Selatan : Musnawati
 - Sebelah Timur : Musnawati
 - Sebelah Barat : Pantai
- Bahwa tanah atas nama Ahmad Kiron luasnya sekitar 3 Hektar
- Bahwa tersebut sudah selesai dibayar/lunas oleh Penggugat.
- Bahwa tanah tersebut sekarang ini dikuasai oleh Penggugat
- Bahwa tanah tersebut batas-batasnya adalah :
 - Sebelah Utara : Loq Sinerah
 - Sebelah Selatan : Amaq Sahdi
 - Sebelah Timur : Loq Ahmad
 - Sebelah Barat : Made Patmin
- Bahwa tanah atas nama Mahdi luasnya sekitar 1,7 hektar.
- Bahwa tersebut sudah selesai dibayar/lunas oleh Penggugat.
- Bahwa tanah tersebut sekarang ini dikuasai oleh Penggugat.
- Bahwa tanah tersebut batas-batasnya adalah :
 - Sebelah Utara : H. Agus
 - Sebelah Selatan : Loq Sinerah
 - Sebelah Timur : Pantai
 - Sebelah Barat : Musnawati
- Bahwa tanah atas nama Loq Sinerah luasnya sekitar 2 Hektar
- Bahwa tersebut sudah selesai dibayar/lunas oleh Penggugat.
- Bahwa tanah tersebut sekarang ini dikuasai oleh Penggugat.
- Bahwa tanah tersebut batas-batasnya adalah :
 - Sebelah Utara : Musnawati
 - Sebelah Selatan : H Kirot
 - Sebelah Timur : Mahdi
 - Sebelah Barat : pantai
- Bahwa tanah atas nama Loq Ahmad luasnya sekitar 1 Hektar
- Bahwa tersebut sudah selesai dibayar/lunas oleh Penggugat.

Halaman 46 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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 tanah tersebut sekarang ini dikuasai oleh Penggugat.
- Bahwa tanah tersebut batas-batasnya adalah :
 - Sebelah Utara : Sundancer
 - Sebelah Selatan : Sundancer
 - Sebelah Timur : Sundancer
 - Sebelah Barat : Loq Sinerah
- Bahwa tanah atas nama Mahdi luasnya sekitar 50 Are
- Bahwa tersebut sudah selesai dibayar/lunas oleh Penggugat.
- Bahwa tanah tersebut sekarang ini dikuasai oleh Penggugat.
- Bahwa tanah tersebut batas-batasnya adalah :
 - Sebelah Utara : Musnawati
 - Sebelah Selatan : Sundancer
 - Sebelah Timur : Sundancer
 - Sebelah Barat : Loq Sinerah
- Bahwa tanah atas nama H. Makbul luasnya sekitar 1,8 hektar
- Bahwa tersebut sudah selesai dibayar/lunas oleh Penggugat.
- Bahwa tanah tersebut sekarang ini dikuasai oleh Penggugat.
- Bahwa tanah tersebut batas-batasnya adalah :
 - Sebelah Utara : H. Kiron
 - Sebelah Selatan : Sundancer
 - Sebelah Timur : Lalu Saiful
 - Sebelah Barat : Amaq Sahdi
- Bahwa terhadap pembebasan tanah-tanah tersebut sekitar tahun 2012 awal.
- Bahwa pembayaran terhadap tanah-tanah tersebut dilakukan sekitar tahun 2013 awal.
- Bahwa pembayaran terhadap tanah milik H. Agus, Musnawati, saksi melihat langsung pembayarannya.
- Bahwa pembayaran tersebut hanya sebatas uang muka saja dan bukan langsung pelunasan.
- Bahwa tanah milik Mahdi ada 2 yaitu 50 are dan 1, 7 Hektar.
- Bahwa tanah milik Mahdi seluas 1,7 hektar satu tempat dengan tanah milik Musnawati.
- Bahwa Mahdi terima pembayaran tanah begitu juga dengan Musnawati.
- Bahwa saksi tahu jual beli antara Penggugat dengan Musnawati dimana tanah milik Musnawati sekitar 1,5 hektar namun nilai tanah itu saksi tidak tahu.
- Bahwa tanah H Ahmad luasnya sekitar 3 Hektar yang dijual dengan harga 5,5 juta per arenya.
- Bahwa begitu juga dengan tanah milik Sahdi dijual kepada penggugat dengan harga 5,5 juta per arenya.
- Bahwa mengenai tanah Loq sinerah dijual kepada sdr Agus seharga 6 juta per arenya.
- Bahwa mengenai tanah Musnawati,cs, keseluruhan luasnya selitar 9 hektar dan harga tanah tersebut per arenya variasi.
- Mahdi memiliki tanah 1,7 hektar dijual dengan harga 10 juta per arenya.
- Bahwa setahu saksi pembayaran tanah tanah tersebut dilakukan dihadapan Notaris.

Halaman 47 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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 terhadap pembayaran tanah-tanah tersebut yang pertama sebagian saksi tahu, namun pelunasan saksi tidak tahu.
- Bahwa tanah tanah tersebut pernah diukur oleh BPN pada tahun 2014 dan diukur secara global.
- Bahwa ketika pengukuran itu dilaksanakan disaksikan juga oleh Kadus.
- Bahwa tanah yang diukur secara global tersebut luasnya sekitar 20 hektar dan hasil dari pengukurannya ketika itu diperlihatkan oleh petugas dari BPN.
- Bahwa saksi melihat hasil pengukuran tersebut satu minggu setelah pengukuran dilaksanakan.
- Bahwa sekitar tahun 2014 saksi pernah dikenalkan oleh Penggugat dengan orang bernama Stanley Morris.
- Bahwa setahu saksi hubungan antara Penggugat dengan Stanley Morris adalah hubungan kerja.
- Bahwa saksi pernah melihat Stanley Morris di lokasi tanah yang diperjual belikan pada tahun 2014.
- Bahwa di lokasi saksi tidak pernah melihat ada plank PT Loka Wisata Asri.
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada saksi bahwa di tanah tersebut akan dibangun hotel oleh Stanley Morris.
- Bahwa Penggugat pernah mengatakan kepada saksi ketika saksi bertanya mengapa belum dibangun hotel di atas tanah tersebut, yang dijawab oleh Penggugat, bahwa hotel belum jadi dibangun karena ada permasalahan antara Penggugat dengan Stanley Morris.
- Bahwa setahu saksi Notaris yang menjadi bagian dari proses jual beli ini antara lain Notaris Nining, Notaris Indah dan Notaris Nengah.
- Bahwa tanah tanah tersebut ada yang sebagian telah dibayar lunas dan ada pula yang dibayar sebagian.
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa PT Loka Wisata Asri bekerja sama dengan Stanley Morris dan juga dengan Penggugat.
- Bahwa saksi ingat saksi pengukuran oleh BPN dilakukan sebanyak 4 kali.
- Bahwa Penggugat menjual tanah kepada Stanley Morris dan pembayaran tanah tersebut belum lunas.
- Bahwa saksi tidak melihat langsung jual beli antara Penggugat dengan Stanley Morris.

2. Saksi Agus Suhandi dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi mengenal Penggugat dan Tergugat 3, tidak kenal dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2, dan tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa, saksi kenal dengan Sahdi yang juga kakak saksi.
- Bahwa Sahi memiliki tanah di Gili Asahan dengan luas sekitar 1,35 Hektar.
- Bahwa tanah tersebut telah dijual kepada Penggugat sekitar tahun 2011-2012.
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tersebut karena saksi terlibat langsung dalam jual beli itu.
- Bahwa tanah tersebut telah dibayar lunas.
- Bahwa tanah tersebut sekarang ini telah dikuasai oleh Penggugat.

Halaman 48 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi terhadap jual beli itu tidak ada masalah antara Penggugat dengan Sahdi.
- Bahwa, sepengetahuan saksi tanah tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain selain kepada Penggugat.
- Bahwa batas batas tanah itu adalah :
 - Sebelah Utara : H. Kiron
 - Sebelah Selatan : Amaq Seman
 - Sebelah Timur : H. Makbul
 - Sebelah Barat : Made Suarma
- Bahwa tanah tersebut ada sertifikatnya atas nama Amaq Sahdi.
- Bahwa seingat saksi tanah tersebut tidak pernah dialihkan kepada orang lain.
- Bahwa setahu saksi selama ini tidak ada permasalahan dengan siapa-siapa terkait dengan tanah tersebut.
- Bahwa saksi tidak ingat berapa jumlah uang yang saksi terima atas pembayaran tanah tersebut.
- Bahwa jual beli itu dilaksanakan di Notaris Nengah dan Notaris puluh yang menyerahkan uang kepada saksi.
- Bahwa tanah ini tidak berbetasan dengan pantai, tetapi letaknya agak tengah.
- Bahwa saksi mengenal Musnawati namun saksi tidak tahu apakah Musnawati memiliki tanah di Lokasi atau tidak.
- Bahwa saksi tidak tahu adakah dilakukan pengukuran ulang terhadap tanah yang dijual kepada Penggugat.
- Bahwa tanah yang dijual kepada Penggugat terdapat bukit dan ada lapangnya juga.
- Bahwa saksi tidak tahu tanah Sundancer begitu juga mengenai plank di atas tanah disekitar lokasi.
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat telah menjual kembali tanah yang di beli dari Amaq Sahdi.
- Bahwasaksi tidak tahu penggugat juga membeli tanah disekitar tanah dari Amaq Sahdi.
- Bahwa setahu saksi ada orang yang bernama Mahdi, namun saksi tidak pernah tahu Mahdi memiliki tanah atau tidak di lokasi.
- Bahwa seingat saksi tanah yang dibeli ooleh penggugat kepada Amaq Sahdi seharga 4,5 juta per arenya.
- Bahwa tanah tersebut sekarang ini yang jaga adalah sdr Munakip.

3. Saksi Satarudin dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi mengenal Penggugat dan Tergugat 3, tidak kenal dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2, dan tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa, saksi kenal dengan H Kiron yang juga merupakan ayah saksi.
- Bahwa H. Kiron pernah menjual tanah kepada Penggugat seluas 2,80 Hektar sekitar tahun 2011-2012..
- Bahwa batas batas tanah itu adalah :
 - Sebelah Utara : Loq Saiful
 - Sebelah Selatan : Amaq Di

Halaman 49 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Loq Saiful
- Sebelah Barat : Loq Saiful
- Bahwa tanah tersebut dijual dengan harga 5 juta per arenya.
- Bahwa seingat saksi tanah tersebut belum ada sertifikatnya ketika dijual, namun kini tanah itu telah memiliki sertifikat.
- Bahwa tanah tersebut setelah dijual kepada Penggugat digarap oleh Munakip.
- Bahwa setelah dijual antara Penggugat dengan H, Kiron tidak ada masalah.
- bahwa yang terima pembayaran tanah tersebut adalah H. Kiron, namun saksi tidak ingat berapa tahap pembayaran dilakukan.
- Bahwa tanah yang dijual ada 2 bidang, 1 bidang dengan luas 50 are terletak pinggir pantai sementara tanah seluar 2.80 hektar terletak di bukit.
- Bahwa lokasi tanah tersebut berdekatan dengan tanah Loq Sinerah.
- Bahwa saksi tahu Musnawati memiliki tanah disekitar lokasi namun saksi tidak tahu dimana letak tanahnya.
- Bahwa saksi tidak tahu penggugat membeli tanah milik Musnawati.
- Bahwa saksi mengenal H. Agus, Suhaemi, Sukur namun tidak pernah membicarakan masalah tanah dengan mereka.
- Bahwa saksi tidak apakah ada kerja sama atau tidak antara Penggugat dengan Morris.
- Bahwa tanah tersebut pernah diukur sebelum tanah tersebut dijual kepada Penggugat.
- Bahwa saksi sudah lama tidak pernah ke lokasi dan terakhir saksi ke lokasi sekitar tahun 2015.
- Bahwa tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Penggugat dan kemudian digarap oleh Munakip.
- Bahwa tanah itu dijual lagi kepada siapa oleh Penggugat saksi tidak tahu,

4. Saksi I Gusti Ngurah Oktavianus Arifs Subagio dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi mengenal Penggugat dan Tergugat 3, tidak mengenal Tergugat 1 dan Tergugat 2 dan tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa, saksi mengetahui bukti P74 tersebut, karena saksi ikut tanda tangan di surat tersebut.
- Bahwa saksi pernah menjual tanah kepada Penggugat.
- Bahwa atas penjualan tanah tersebut saksi tidak pernah dipaksa dan juga tidak pernah dibohongin.
- Bahwa tanah yang dijual tersebut ada 2 bidang, yang mana tanah pertama atas nama Suhaemi dan yang kedua atas nama Musnawati.
- Bahwa luas tanah atas nama Suhaemi adalah 1,5 Hektar begitu juga dengan atas nama Musnawati luasnya sekitar 1,5 Hektar.
- Bahwa mengenai bukti surat P74 tersebut saksi tandatangani sekitar tahun 2014.
- Bahwa saksi tidak tahu ada hubungan apa antara Penggugat dengan PT Loka Wisata Asri.
- Bahwa tanah tersebut awalnya masih sporadik dan kemudian oleh Musnawati tanah itu diurus sertifikatnya.

Halaman 50 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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 lokasi tanah itu dekat dengan pantai.
- Bahwa saksi beli tanah itu dari Musnawati sekitar tahun 2005, namun lupa harganya.
- Bahwa saksi jual kepada Penggugat sekitar tahun 2013 dengan uang muka sejumlah 500 juta dengan harga seluruhnya sekitar 1,8 M.
- Bahwa ada perikatan jual beli di Notaris.
- Bahwa P74 tersebut saksi tandatangani di rumah saksi ketika surat tersebut dibawa kerumah saksi dan mengenai yang lain saksi tidak tahu kapan menandatangani surat itu.

Atas keterangan saksi-saksi di atas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya pihak

Tergugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Kopi kwitansi pembayaran uang 1.165.000.000,(satu milyar seratus enam puluhlima juta rupiah)pada tanggal 5 oktober 2012 yang di beri tanda T.1;
2. Foto Kopi kwitansi pembayaran uang 4.150.000.000,(empat milyar seratus limapuluh juta rupiah)pada tanggal 23 april 2013 yang di beri tanda T.2;
3. Foto Kopi pembayaran bank mandiri uang 1.500.000.000,(satu milyar limaratus juta rupiah)tanggal 16 agustus 2013 yang di beri tanda T.3;
4. Foto Kopi kwitansi pembayaran uang 4.000.000.000,(empat milyar rupiah)tanggal 30 januari 2013 yang di beri tanda T.4;
5. Foto Kopi pengiriman uang sejumlah 1.000.000.000,(satu milyar rupiah) yang di beri tanda T.5;
6. Foto Kopi pengiriman uang sejumlah 1.000.000.000,(satu milyar rupiah) yang di beri tanda T.6;
7. Foto Kopi pengiriman uang sejumlah 600.000.000, enam ratus juta rupiah) yang di beri tanda T.7;
8. Foto Kopi pengiriman uang sejumlah 400.000.000,(empat ratus juta) yang di beri tanda T.8;
9. Foto Kopi pengiriman uang sejumlah 1. 000.000.000,(satu milyar) yang di beri tanda T.9;
10. Foto Kopi pengiriman uang sejumlah 4.600.000.000,(empat milyar enam ratus juta rupiah) yang di beri tanda T10;
11. Foto Kopi kwitansi pembayaran uang 300.000.000,(tiga ratus juta rupiah) pada tanggal 23 november 2013 yang di beri tanda T.11;
12. Foto Kopi kwitansi pembayaran uang 2.000.000.000,(dua milyar rupiah) pada tanggal 25 oktober 2012 yang di beri tanda T.12;
13. Foto Kopi kwitansi pembayaran uang 2.000.000.000,(dua milyar rupiah) pada tanggal 23 november 2012 yang di beri tanda T.13;
14. Foto Kopi pengiriman uang sejumlah 3.000.000.000,(tiga milyar rupiah) yang di beri tanda T.14;
15. Foto Kopi pengiriman uang sejumlah 2.000.000.000,(dua milyar rupiah) yang di beri tanda T.15;

Halaman 51 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Foto Kopi pengiriman uang sejumlah 4.000.000.000, (empat milyar rupiah) tanggal 12 juni 2013 yang di beri tanda T.6;
17. Foto Kopi akta salinan pendirian perseroan terbatas (PT) nomor. 3 tanggal 19 juni 2014 yang di beri tanda T. 17;
18. Foto Kopi keputusan menteri hukum dan HAM nomor. AHU-14725.10.2014 tentang pengesahan pendirian badan hukum perseroan terbatas PT. resor safir Lombok tanggal 25 juni 2014 yang di beri tanda T. 18;
19. Foto Kopi lampiran keputusan menteri hukum dan HAM nomor. AHU-14725.10.2014 tentang pengesahan pendirian badan hukum perseroan terbatas PT. resor safir Lombok tanggal 25 juni 2014 yang di beri tanda T. 19;
20. Foto Kopi akta notaris penegasan akta pernyataan keputusan diluar rapat pengganti rapat umum pemegang saham luar biasa PT. resor safir Lombok tanggal 25 september 2017 yang diberi tanda T. 20;
21. Foto Kopi penerimaan pemberitahuan perubahan data perusahaan PT resor safir Lombok tanggal 3 oktober 2017 yang diberi tanda T.21;
22. Foto Kopi surat perdamaian tanggal 15 desember 2014 yang diberi tanda T.22;
23. Foto Kopi turunan /salinan /grosse akta pendirian perseroan terbatas loka wisata asri nomor 1 tanggal 18 juli 2002 yang di beri tanda T.23;
24. Foto Kopi keputusan menteri kehakiman dan hak asasi manusia republic Indonesia nomor. C-22639HT.01.01.TH.2002 tanggal 18 november 2002 yang di beri tanda T. 24;
25. Foto Kopi akta berita acara rapat umum pemegang saham luar biasa PT. loka wisata asri nomor 15 tanggal 15 desember 2008 yang di beri tanda T.25;
26. Foto Kopi keputusan menteri hukum dan HAM nomor. AHU-04559.AH.01.02.Tahun 2009 tentang persetujuan perubahan anggaran dasar perseroan . tanggal 19 januari 2009 yang di beri tanda T. 26;
27. Foto Kopi akta pernyataan keputusan rapat umum pemegang saham luar biasa PT. loka wisata asri nomor.6 tanggal 14 desember 2015 yang di beri tanda T.25;
28. Foto Kopi akta surat perjanjian ikatan jual beli tanggal 26 juni 2013 yang di beri tanda T.28;
29. Foto Kopi akta perjanjian nomor. 1 tanggal 3 september 2013 yang di beri tanda T. 29;
30. Foto Kopi akta notaris perjanjian jual beli nomor .15 tanggal 26 juni 2013 yang diberi tanda T.30;
31. Foto Kopi akta notaris perjanjian jual beli nomor. 16 tanggal 26 juni 2013 yang diberi tanda T.31;
32. Foto Kopi akta notaris perjanjian jual beli nomor. 17 tanggal 26 juni 2013 yang diberi tanda T.32;

Halaman 52 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Foto Kopi akta notaris perjanjian jual beli nomor.18 tanggal 26 juni 2013 yang diberi tanda T.33;
 34. Foto Kopi akta notaris perjanjian ikatan jual beli nomor.37 tanggal 24 september 2013 yang diberi tanda T.34;
 35. Foto Kopi akta notaris perjanjian jual beli nomor.39 tanggal 11 september 2013 yang diberi tanda T.35;
 36. Foto Kopi surat hasil wawancara dari saudara munakip di hotel santika tanggal 17 agustus 2017. yang diberi tanda T.36;
 37. Foto Kopi pembatalan persetujuan prinsip nomor. 556/449/bupati/2012 tanggal 28 november 2012 yang di beri tanda T. 37;
 38. Foto Kopi keputusan kepala badan penanaman modal nomor . 503.A1/118/BPMP2T-LB/VII/2014 tanggal 25 juni 2014 yang diberi tanda T.39;
 39. Foto Kopi surat panggilan nomor. S.Pgl/1981.VI/2015/ reskrim tanggal 15 juni 2015 yang diberi tanda T.39;
 40. Foto Kopi surat conditional agreement to buy –sell land on giliashan pada tanggal 28 mei 2012 yang diberi tanda T.40;
- Fotokopi surat-surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 sehingga merupakan alat bukti yang sah;
- Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut, pihak

Tergugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi Sukemen, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai

berikut :

- Bahwa, saksi mengenal Penggugat dan Para Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa, saksi pernah menjual tanah kepada Penggugat sekitar tahun 2013, dimana ketika itu saksi mewakili orang tua saksi.
- Bahwa saksi tidak ingat berapa harga tanah itu.
- Bahwa tanah tersebut merupakan tanah warisan.
- Bahwa pembayaran diserahkan oleh Ibu Nur (anak buah dari Penggugat), yang diserahkan secara bertahap yaitu pada tahun 2013 diserahkan sejumlah 90 juta dan pada tahun 2015 sejumlah 90 juta juga.
- Bahwa saksi tahu Musnawati cs memiliki tanah di Gili Asahan dengan luas sekitar 9.70 Hektar, dan saksi juga tahu selain tanah bersama Musnawati juga memiliki tanah pribadinya sendiri.
- Bahwa saksi kenal dengan Lalu Akmal dan yang berlatar belakang sekarang di Gerung dan pernah tinggal di Gili Asahan.
- Bahwa setelah istrinya meninggal dunia Lalu Akmal pindah ke Gerung.
- Bahwa saksi pernah melihat ada tanah plang (tanah tersebut disegel).
- Bahwa saksi ingat tulisan di plang tersebut, namun saksi tidak ingat nama orang yang tertera di plang tersebut.
- Bahwa tanah milik dari Lalu Akmal luasnya sekitar 40 are dan yang menguasai tanah itu adalah Lalu Syaiful.

Halaman 53 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa H Kiorn juga memiliki tanah di Gili Asahan dengan luas sekitar 3 Hektar dan 2,80 hektar, dengan batas
- Bahwa H. Kiorn meninggal sekitar 2 tahun yang lalu.
- Bahwa saksi kenal Mahdi dan Mahdi tidak memiliki tanah dan yang saksi tahu kakak Mahdi memiliki tanah di Gili Asahan.
- Bahwa H. Makbul setahu saksi memiliki tanah dengan luas sekitar 5 Hektar.
- Bahwa H. Makbul setahu saksi tidak pernah menjual tanah kepada Penggugat dan tanah milik H. Makbul tersebut sekarang inidikuasai oleh menantunya,
- Bahwa H. Kiron setahu saksi tidak pernah memiliki tanah seluas 50 are dan tidak punya tanah yang berbatasan langsung dengan pantai.
- Bahwa saksi mengenal Suhaemi dan memiliki tanah di Gili Asahan.
- Bahwa Suhaemi pernah bercerita kepada saksi tentang pembayaran tanahnya yang belum lunas.
- Bahwa saksi pernah mendengar Morris membeli tanah dari Penggugat.
- Bahwa saksi yang menjaga tanah milik Morris dan Morris yang gaji saksi.
- Bahwa setahu saksi H. Kiron memiliki tanah hanya 1 bidang saja.

2. Saksi Tajalli alias Celling, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi mengenal Penggugat dan Tergugat 3, tidak kenal dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2, dan tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa, saksi kenal dengan H. Makbul yang tidak lain adalah mertua saksi.
- Bahwa H.Makbul memiliki tanah seluas 1,80 hektar dan ada juga seluas 5.50 hektar.
- Bahwa Saksi berniat menjual tanah tersebut dan dasar saksi menjual tanah tersebut karena saksi memiliki surat kuasa menjual.
- Bahwa Penggugat mengatakan akan membeli tanah tersebut yang mana ketika itu diberikan persekot sejumlah 150 juta, namun uang tersebut saksi tidak terima.
- Bahwa memang kami diajak ke Notaris namun tidak ada transaksi jual beli terhadap tanah tersebut, walau telah dibayar persekot.
- Bahwa Penggugat mau membeli tanah yang seluas 1,80 hektar.
- Bahwa saksi tidak mau jual beli karena hanya dibayar dengan uang persekot terlebih dahulu.
- Bahwa cerita H. Makbul kepada saksi, tanah tersebut akan dibuat sporadik oleh Pak Munakip.
- Bahwa Pak Munakip adalah anak buah dari Penggugat.
- Bahwa tanah yang seluas 1,80 hektar telah dibuatkan sporadik, namun saksi belum pernah melihat sporadik tersebut.
- Bahwa tanah tersebut sekarang ini yang kuasai adalah saksi.
- Bahwa mengenai adanya perikatan jual beli saksi tidak tahu.
- Bahwa saksi mengenal Lalu Akmal dan lalu Akmal memiliki tanah di Gili Asahan.
- Bahwa lokasi tanah Lalu Akmal terletak di pinggir pantai dan tanah tersebut setahu saksi sekarang ini dikuasai oleh Lalu Syaiful dan diatas tanah tersebut ada plangnya.

Halaman 54 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengenal H Kiron yang juga memiliki tanah di Gili Asahan dan letak tanahnya berdampingan dengan tanah milik saksi, tetapi luasnya saksi tidak tahu.
- Bahwa saksi mengetahui Mahdi namin saksi tidak apakah Mahdi memiliki tanah atau tidak.
- Bahwa saksi tidak mengenal orang yang bernama Sahdi
- Bahwa saksi tahu Musnawati memiliki tanah di Gili Asahan dan telah dijual kepada Penggugat, namun luasnya saksi tidak tahu.
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Stanley Morris dan pernah bertemu d tahun 2015.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Stanley Morris di Gili Asahan, tetapi Penggugat saksi pernah melihat di Gili Asahan.
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tanah H Makbul yang dibeli penggugat lalu oleh penggugat dijual lagi kepada Stanley Morris.
- Bahwa setelah dari Notaris terkait pembayaran persekot yang 150 juta, Penggugat tidak pernah ada kembali lagi menemui saksi guna jual beli tanah tersebut.
- Bahwa saksi tahu H. Kiron memiliki sebidang tanah di Gili Asahan namun luasnya saksi tidak tahu.
- Bahwa seingat saksi tanah seluas 1,80 hektar pernah diukur untuk pembuatan sporadik.
- Bahwa saksi melihat adanya plang sekitar bulan Oktober dimana tulisannya berbunyi "tanah ini milik H. Lalu Syaiful", dan plang ttersebut yang pasang adalah anak buah dari Mamiq Ipul.

3. Saksi Najamudin dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, saksi mengenal Penggugat dan Tergugat 3, tidak kenal dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2, dan tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa, H. Kiron memiliki tanah di Gili Asahan dan sekarang ini H. Kiron telah meninggal dunia.
- Bahwa saksi tahu tanah objek C dan D yang ada dalam gugatan Penggugat, yang mana tanah tersebut telah dijual kepada Penggugat pada tahun 2013.
- Bahwa tanah tersebut dijual kepada Penggugat oleh H, Kiron ketika H. Kiron masih hidup.
- Bahwa tanah yang dijual seluas 2,80 Hektar dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : tanah Basir
 - Sebelah Selatan ; tanah Ahmad
 - Sebelah Timur : tanah lalu Syamsul
 - Sebelah Barat : tanah lalu Syamsul
- Bahwa tanah tersebut letaknya di dataran dan ditengah bukan dipinggir pantai.
- Bahwa saksi mengenal H. Makbul yang memiliki tanah di Gili Asahan dan letak tanahnya di Gunung, namun luasnya saksi tidak tahu.
- Bahwa Mahdi saksi tidak kenal, namun Amaq Di saksi kenal.

Halaman 55 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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 mengenal Musnawati. Sukur, Suhaemi, H. Agus yang mana mereka memiliki tanah namun saksi tidak mengetahui luasnya.
- Bahwa setahu saksi Loq Sinerah memiliki hubungan keluarga dengan Musnawati.
- Bahwa Loq Sinerah memiliki tanah namun luasnya saksi tidak tahu.
- Bahwa setahu saksi tanah milik H. Kiron tidak ada yang berbatasan dengan pantai.

Atas keterangan saksi-saksi di atas, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat pada obyek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 3 Nopember 2017, dan dalam pemeriksaan tersebut diperoleh fakta sebagai berikut :

1. Pemeriksaan Setempat dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;
2. Obyek sengketa
3. Obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat;
4. Diatas tanah sengketa sekarang sebagian tanah terdapat pohon kelapa dan sebagian lagi tanah kosong.
5. Setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat, Kuasa Penggugat mengakui bahwa obyek sengketa yang diperiksa sekarang adalah benar obyek yang diperkarakan, batas-batas dan luasnya telah sesuai dengan surat gugatan kecuali obyek sengketa obyek sengketa dalam huruf (i) atas nama Mahdi, ternyata tidak dapat ditunjukkan keberadaannya, dimana terhadap hal ini juga dibenarkan oleh Pengggat Prinsipal, demikian pula terhadap objek sengketa huruf (j) atas nama Makbul, dimana terhadap objek sengketa pada huruf (j) tersebut, Penggugat Prinsipal sendiri menyatakan bahwa objek tersebut tidak ikut digugat karena masih daam proses sengketa dengan pihak lain,

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak sudah menganggap cukup pembuktiannya, kemudian Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 20 Nopember 2017, yang isinya pada pokoknya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan selanjutnya para pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

I. DALAM KONPENSI ;

1. DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai diatas yang pada pokoknya menuntut 50% sisa pembayaran jual beli atas obyek sengketa sebagaimana dalam bukti P-1 s/d bukti P-7 yang berbentuk pembagian keuntungan yang disebut sebagai pinjaman dan

Halaman 56 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan ditutup dengan Perjanjian Pinjam secara Islami, kepada Tergugat I yang oleh karena belum di selesaikan sehingga untuk itu mohon agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan hukum wanprestasi ;

Menimbang, bahwa dalam keadaan wanprestasi sebagaimana terurai diaas, Tergugat I secara sepihak telah mengalihkan obyek jual beli kepada Tergugat II dengan melibatkan Tergugat III, sehingga untuk itu Penggugat mohon agar perbuatan Tergugat 1 bersama Tergugat II dan III, dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, terhadap Ikatan jual beli yang dimohonkan pembatalannya, dengan pembayaran ganti kerugian sejumlah uang, serta pembayaran uang dari Tergugat 1 kepada Penggugat yang diperhitungkan dengan down payment menjadi milik Penggugat atau menghukum Tergugat 1 untuk membayar sisa pembayaran secara tunai uang sejumlah Rp. 5.433.075.000 (lima milyar empat ratus tiga puluh tiga juta tujuh puluh lima ribu rupiah) dan membayar 50 % sisa pembayaran sebesar Rp. 33.265.700.000,-(tiga puluh tiga milyar dua ratus enam puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah) sebagai pinjaman Tergugat I kepada Penggugat, serta tuntutan Penggugat lainnya terkait terhadap obyek sengketa agar dinyatakan cacat hukum, batal serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik penuh Penggugat, serta tuntutan uang paksa dan putusan serta merta ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, ternyata para Tergugat dalam Jawaban Pertamanya, telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya memuat 4 (empat) hal, yaitu (1) Surat Kuasa khusus Tidak Sah, (2) Pengadilan Negeri Tidak berwenang mengadili perkara aquo (Eksepsi Kompetensi Absolut) , (3) Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libbele), (4) Error In Persona ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok eksepsi para Tergugat diatas yang ternyata meliputi kewenangan mengadili / kompetensi absolut yang mengharuskan adanya putusan tersendiri dalam bentuk putusan sela, dimana untuk itu telah dijatuhkan putusan Sela tertanggal 13 September 2017 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Mataram berwenang mengadili sebatas obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam bukti P-2 sampai dengan bukti P-7, dengan menyatakan Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang mengadili perkara dengan obyek sebagaimana dalam bukti P-1 ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut Majelis Hakim akan menguraikan tentang pokok pengertian eksepsi yaitu merupakan

Halaman 57 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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

sangkalan/ tangkisan yang ruang lingkupnya diluar / tidak memasuki pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Mataram menyatakan berwenang mengadili sebagian dari obyek gugatan Penggugat maka terkait dengan eksepsi para tergugat selebihnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut tentang eksepsi para Tergugat selebihnya ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang Surat Kuasa Khusus Tidak Sah, selanjutnya Majelis hakim setelah mencermati Surat Kuasa Penggugat beserta lampirannya ternyata telah bersesuaian dengan ketentuan pasal 118 HIR atau 142 RBg khususnya terkait kewenangan Pengadilan Negeri Mataram yang mendasarkan tempat obyek sengketa yang dalam hal ini barang tidak bergerak dengan merujuk asas *forum Rei Siate* dan juga telah bersesuaian dengan ketentuan pasal 1 angka 13 KUHAP dan pasal 1 angka 1 UU No.18 Tahun 2003, tentang Advokat, sehingga oleh karenanya memberikan cukup alasan untuk menolak eksepsi para Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi tentang Gugatan Kabur dan juga eksepsi tentang Error In Personona, ternyata kesemuanya mendasarkan pada dalil-dalil gugatan Penggugat yang menunjuk dan berkaitan dengan obyek sengketa dan pihak-pihak sebagai subyek hukum yang berkaitan dengan pokok gugatan Penggugat, dimana untuk menentukan keberadaan dan kebenaran obyek sengketa dan pihak-pihak yang seharusnya dilibatkan dalam pokok perkara, masih harus diuji dan bergantung pada tahap pembuktian yang masih akan dilakukan sehingga untuk itu memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi para Tergugat dengan akan mempertimbangkan lebih lanjut bersama dalam pokok perkara ini ;

2. DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai diatas yang pada pokoknya menuntut agar Terugat I dinyatakan sebagai wanprestasi oleh karena tidak menyelesaikan pelunasan 50% sisa pembayaran jual beli atas obyek sengketa sebagaimana dalam bukti P-1 s/d bukti P-7 yang berbentuk pembagian keuntungan yang disebut sebagai pinjaman dan akan ditutup dengan Perjanjian Pinjam secara Islami, dengan menyatakan pada pokoknya agar terhadap seluruh tanah obyek sengketa beserta hubungan hukum yang dibuat diatasnya Menunjuk Akta Akta yaang dibuat dihadapan Notaris I Nengah Sukma Mulyawan, Notaris Notaris Nining Herlina, serta Notaris Hj.Indah Purwani dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;

Halaman 58 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam uraian Gugatan Penggugatnya juga menuntut agar perbuatan Tergugat I selanjutnya yang masing-masing berupa : (1) permohonan pembatalan Ijin-Ijin Tergugat I untuk dialihkan kepada Tergugat II hingga Terbit Surat Keputusan Kepala BPMP2T Lobar tertanggal 20 Agustus 2014 dan tanggal 18 Agustus 2014 tentang Ijin Lokasi dan Pemberian Izin Prinsip kepada Tergugat II, serta (2) Persekongkolan Tergugat I dengan Tergugat III yang memperlmasalahkan pelunasan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III yang dikaitkan dengan jual beli Penggugat dengan Tergugat I, yang untuk itu Penggugat menuntut agar perbuatan Tergugat I bersama Tergugat II dan III dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dengan tuntutan hukuman lebih lanjut tentang pembebanan pembayaran ganti kerugian dengan pembayaran sejumlah uang dan pembebanan pembayaran uang paksa dengan penjatuhan putusan serta merta ;

Menimbang, bahwa terhadap pokok gugatan Penggugat, melalui Jawaban Pertamanya para Tergugat membenarkan adanya hubungan hukum terkait jual beli atas obyek sengketa namun menolak dan membantah terkait kebenaran luas dan keberadaan hak atas sebagian tanah obyek sengketa, kualitas kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa, serta adanya keterkaitan pihak lain sebagai subyek hukum yang seharusnya dilibatkan, namun tidak diikut sertakan sebagai pihak, dengan memohon agar gugatan Penggugat dinyatakan kabur dan dalam rekonsensi menuntut kepada Penggugat untuk mengembalikan 50 % uang pembayaran jual beli atas obyek sengketa yang telah diterimanya dari Tergugaat I dengan ganti kerugian sejumlah uang ;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pokoknya terhadap pokok gugatan Peggugat disangkal dan ditolak oleh para Tergugat sehingga dengan mendasarkan ketentuan hukm pembuktian dalam pasal pasal 163 HIR / 283 RBg, memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk membebaskan beban pembuktian kepada Penggugat atas hal hal yang disangkal dan ditolak, sebelum kemudian para Tergugat membuktikan atas dalil sangkalan dan keberatannya ;

Mimbang, bahwa dengan mendasarkan pokok sangkalan / bantahan dalam eksepsi yang terkait dengan pokok perkara yang diajukan para Tergugat, adalah meliputi masing-masing keberadaan dan kebenaran obyek sengketa, subyek hukum serta dasar dan hubungan hukum yang mendasari gugatan Penggugat ;

Menmbang, bahwa untuk menguji kebenaran obyek sengketa , maka Majelis Hakim dengan mendasarkan ketentuan pasal 150 HIR/180 RBg, 211 Rv

Halaman 59 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta SEMA No.7 Tahun 2001, dimana pada pokoknya mengatur bahwa Majelis Hakim secara *ex officio* / berdasarkan kewenangannya berkewajiban untuk dan harus pula melakukan pemeriksaan atas obyek sengketa berupa barang tidak bergerak terkait dengan letak dan keadaan fisiknya dan menuangkannya dalam bentuk Berita Acara persidangan guna menghindari adanya gugatan yang tidak dapat dieksekusi (*non executable*) baik oleh karena obyek sengketa yang tidak jelas, maupun yang bersinggungan dengan hak lainnya, sehingga oleh karenanya memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk melaksanakan Pemeriksaan Setempat yang di acarakan pada tanggal 3 Nopember 2017 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tangkisan terkait pokok perkara berkaitan dengan kualitas dan kelengkapan subyek hukum, sehingga untuk itu dengan mendasarkan jawab-jawab dihubungkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat, dapatlah ditarik adanya fakta-fakta hukum bahwa obyek gugatan dalam gugatan Penggugat, menunjuk obyek sengketa dalam huruf (i) atas nama Mahdi, ternyata tidak dapat ditunjukkan keberadaannya, dimana terhadap hal ini juga dibenarkan oleh Penggugat Prinsipal, demikian pula terhadap objek sengketa huruf (j) atas nama Makbul, dimana terhadap objek sengketa pada huruf (j) tersebut, Penggugat Prinsipal sendiri menyatakan bahwa objek tersebut tidak ikut digugat karena masih dalam proses sengketa dengan pihak lain, yang tidak ada hubungan jual beli dengan Penggugat, demikian pula terhadap obyek atas nama H.Kiron, masing-masing menunjuk obyek sengketa huruf (c) dan (d) yang secara keseluruhan seluas 42.845 m², ternyata menurut hasil pemeriksaan setempat dihubungkan keterangan saksi terkait baik dari Penggugat maupun para Tergugat, ternyata terdapat perbedaan luas dan batas yang dalam fakta yang terungkap dimuka persidangan tidak terdapat batas pantai atau laut. Selanjutnya terkait dengan tuntutan pembatalan Surat Ijin maupun Akta- Akta Notaris tentang Perjanjian sebagai cacat hukum dan tidak mempunyai nilai pembuktian, namun didalam surat gugatan Penggugat tidak melibatkan pihak yang mengeluarkan Ijin maupun Akta-Akta Notariil, agar supaya dapat membela kepentingan hukum atas produk yang dikeluarkannya. Demikian pula terhadap dasar dan hubungan hukum yang menggabungkan wanprestasi dan Perbuatan Melanggar Hukum serta adanya keterkaitan Arbitrase yang melingkupi penerapan hukum acara yang berbeda disebagian dari obyek gugatan Penggugat, ditambah dengan adanya fakta berdasarkan keterangan saksi Penggugat menunjuk saksi Munakip, Agus Suhadi dan saksi Satarudin yang dibenarkan Penggugat, dimana pada pokoknya terhadap beberapa obyek sengketa setidaknya atas nama H.Kiron, atas nama Sahdi ternyata masih berada dalam kekuasaan Penggugat sehingga tidak cukup

Halaman 60 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan alasan hukum untuk mendalilkan sebagai pihak yang dirugikan dengan cara mengajukan gugatan, oleh karena gugatan ditujukan kepada tergugat yang secara nyata menguasai obyek sengketa yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dan mendasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana dalam uraian pertimbangan diatas, dengan memperhatikan ketentuan SEMA No.7 tahun 2001 dan juga Yurisprudensi No.81K/Sip/1971, tanggal 11 Agustus 1971 yang pada pokoknya mengatur bahwa : Hasil Pemeriksaan Setempat atas letak, luas dan batas-batasnya tanah (obyek sengketa) ternyata tidak sesuai dengan yang diuraikan dan dicantumkan dalam "posita surat gugatan", maka putusan judex facti diktumnya berbunyi : Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), ketentuan pasal 118 HIR/142 RBg tentang formalitas yang melingkupi subyek, obyek dan dasar hukum dalam surat Gugatan serta Yurisprudensi No. 550K/Sip/1979/, tanggal 6 Mei 1980, tentang pihak lain yang ditarik dalam gugatan dalam hal ini adaah tidak ditariknya pihak yang mengeluarkan surat Ijin yang dimohonkan pembatalannya guna membela kepentingannya, dan putusan Mahkamah Agung No. 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983 yang pada pokoknya berbunyi : Suatu gugatan perdata bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai orang lain, maka orang yang harus ditarik sebagai pihak Tergugat adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menguasai/menghaki tanah yang disengketakan di Pengadilan tersebut, yang untuk itu telah memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menilai dan berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas atau kabur (*obsuur Libel*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan kabur / tidak jelas sehingga oleh karenanya memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menilai menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima sehingga memberikan cukup alasan pula bagi Majelis Hakim untuk tidak mempertimbangkan lebih lanjut dalil dari gugatan Penggugat lebih lanjut ;

II. DALAM REKONPENSASI ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka memberikan cukup alasan bagi Majelis hakim untuk tidak mempertimbangkan gugatan para Penggugat Rekonpensi/para Tergugat Konpensi ;

Halaman 61 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/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

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*), sehingga memberikan cukup alasan bagi majelis hakim untuk membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi yang hingga kini ditaksir sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan pasal 150 HIR/180 RBg, 211 Rv serta SEMA No.7 Tahun 2001, Putusan Mahkamah Agung RI No.81K/Sip/1971, tanggal 11 Agustus 1971 dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan perkara a quo ;

M E N G A D I L I :

I. DALAM KONPENSI ;

1. Dalam Eksepsi:
 - Menolakkan Eksepsi para Tergugat ;
2. Dalam Pokok Perkara:
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

II. DALAM REKONPENSI ;

- Menyatakan gugatan para Penggugat Rekonpensasi / para Tergugat Konpensasi tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*)

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

- Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi sejumlah Rp. 9.321.000,- (sembilan juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram pada hari Rabu tanggal 22 November 2017, oleh Dr. H. Yapi, SH., MH. sebagai Hakim Ketua, Yuli Atmaningsih, SH., MHum. dan Ranto Indra Karta, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr tanggal 4 April 2017, putusan mana diucapkan pada hari Senin, tanggal 4 Desember 2017, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sugeng Irfandi, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Daniel Talib Bin Mar'i dalam kedudukannya sebagai Ahli Waris Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi dan Kuasa Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi;

Halaman 62 dari 68 Putusan Nomor 63/Pdt.G/2017/PN.Mtr



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Yuli Atmaningsih, SH., MHum.

Dr. H. Y a p i, SH., MH.

Ranto Indra Karta, SH.MH.

Panitera Pengganti,

Sugeng Irfandi, SH.

PERINCIAN BIAYA :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya PNPB ADM/ATK	: Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp.	695.000,-
4. Biaya PNPB/Panggilan P + T	: Rp.	15.000,-
5. Biaya P.S.	: Rp.	8.500.000,-
6. Biaya Sumpah	: Rp.	20.000,-
7. Biaya Redaksi	: Rp.	5.000,-
8. Biaya Meterai	: Rp.	6.000,-
Jumlah	: Rp.	9.321.000,- (sembilan juta tiga ratus satu ribu lima ratus rupiah)