



PUTUSAN

Nomor 107/Pdt.G/2014/PN Mtr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

KHAERUDIN, laki-laki, Agama Islam, bertempat tinggal di Jalan Saleh Sungkar 49 Ampenan, RT 03, Desa Dayen Peken Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, dalam hal ini memberikan kuasa kepada LALU ARMAYADI, S.H. Advokat & Konsultan Hukum, berkantor di Jalan Tuan Guru Haji Ibrahim, Gang Pos dan Giro No. 8 Kediri, Kabupaten Lombok Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :18/L.ARM-Rekan/05/ tertanggal 23 Mei 2014, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

M e l a w a n

- 1 **RONALD JESSE TABALUJAN**, laki-laki, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Semboja Blok F/IV No.22, RT 04, RW 15, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. MUCHTAR MOH. SALEH, SH., 2. HIJRAT PRIYATNO, SH. MH., 3. ABDUL HANAN, SH., 4. SAHLAN MOH. SALEH, SH. kesemuanya advokat, yang berkantor di Jalan Surabaya No. 12 BTN Taman Baru Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2014, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2 **PEMERINTAH RI Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI NTB Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MATARAM**, beralamat di Jalan Pariwisata No.61 Kota Mataram – NTB, dalam hal ini diwakili oleh : 1. SUBANDRIO, S.H. Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, 2. WINARDI, S.Sit. Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik, 3. ZUHAL, S.H. Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram Nomor:

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2014/PN MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2564/600.52.71/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan Putusan Sela No.107/Pdt.G/2014/PN MTR. tanggal 23 Desember 2014;

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Mei 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 8 Juli 2014 dalam RegIster Nomor : 107/Pdt.G/2014/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- 1 Bahwa penggugat memiliki dua bidang tanah yang terletak di kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, dengan SHM No.2215 dan SHM No.2214 tercantum masih atas nama Ronald Jesse Tabalujan (Tergugat I) ;
- 2 Bahwa ke dua bidang tanah tersebut di atas penggugat peroleh atas dasar perjanjian ikatan jual beli dengan tergugat I yang dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT Saipul Rahman, SH. M.Kn. (Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 14-04-2012) ;
- 3 Bahwa sejak dilakukan jual beli oleh penggugat dengan pihak tergugat I kedua bidang tanah dengan SHM No. 2215 dan No. 2214 tersebut tetap dikuasai/dikerjakan oleh penggugat sampai dengan saat ini tanpa ada gangguan dari pihak manapun ;
- 4 Bahwa untuk lebih memperoleh kepastian hukum atas dua bidang tanah milik penggugat yang diperoleh atas dasar perikatan jual beli yang sah tersebut, penggugat berencana hendak melakukan balik nama Sertifikat atas dua bidang tanah tersebut dengan cara terlebih dahulu yaitu melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Mataram (Tergugat II);



- 5 Bahwa ternyata niat tulus penggugat untuk melakukan pengecekan di kantor Pertanahan Kota Mataram tidak berjalan sesuai harapan penggugat oleh karena Kantor Pertanahan Kota Mataram (Tergugat II) menolak dan tidak mau menerima permintaan penggugat untuk melakukan pengecekan dengan alasan karena tergugat I telah memasukkan surat pencegahan ke Kantor Pertanahan Kota Mataram ;
- 6 Bahwa seharusnya oleh karena penggugat sebagai pihak pembeli telah melakukan ikatan jual beli yang berdasarkan hukum dengan tergugat I sebagai pihak penjual, pihak tergugat I tidak patut untuk memasukkan surat pencegahan ke kantor Pertanahan Kota Mataram karena sama sekali tidak ada persoalan yang berkaitan dengan jual beli dua bidang tanah tersebut yang sekarang ini tetap penggugat kuasai dan kerjakan dalam keadaan aman tanpa ada gangguan sedikitpun ;
- 7 Bahwa jelas tindakan tergugat I yang memasukkan surat pencegahan tanpa alasan yang jelas ke kantor Pertanahan Kota Mataram sebagaimana posita diatas adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan demikian juga terhadap tindakan tergugat II yang menolak tidak mau menerima permintaan penggugat untuk melakukan pengecekan adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa yang sangat merugikan pihak penggugat sebagai pemilik yang sah atas dua bidang tanah sebagaimana posita angka 1 diatas ;
- 8 Bahwa sebelum ini diajukan penggugatan telah berupaya menghubungi para tergugat untuk menyelesaikan persoalan ini secara kekeluargaan akan tetapi para tergugat tetap ngotot tidak mau menyelesaikan bahkan menantang penggugat dengan menyuruh penggugat mengajukan gugatan di PN Mataram ;
- 9 Bahwa gugatan ini diajukan atas dasar bukti-bukti outentik dan keterangan para saksi yang dapat dipercaya, untuk itu mohon diberikan putusan jalan terus. Bahwa berdasarkan keseluruhan alasan-alasan di atas selanjutnya penggugat mohon diberikan putusan sebagai berikut :
 - a Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya ;
 - b Menyatakan hukum bahwa dua bidang tanah sebagaimana posita angkat 1 di atas dengan SHM No. 2215 dan SHM No. 2214 adalah sah merupakan milik penggugat yang diperoleh berdasarkan perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 14-04-2012 ;

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2014/PN MTR.



- c Menyatakan hukum sah dua bidang tanah SHM No. 2215 dan SHM No. 2214 dikuasai dan dikerjakan penggugat berdasarkan perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 14-04-2012 ;
- d Menyatakan sah perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 14-04-2012 yang dibuat oleh penggugat dengan tergugat dihadapan Notaris dan PPAT Saipul Rahman, SH. M.Kn. ;
- e Menyatakan hukum tindakan tergugat I yang memasukkan surat pencegahan ke Kantor Pertanahan Kota Mataram adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan demikian pula tindakan tergugat II yang menolak tidak mau menerima permintaan penggugat untuk melakukan pengecekan adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa ;
- f Menghukum para tergugat untuk melakukan mutasi sertifikat tanah obyek sengketa kepada penggugat selaku pemilik tanah yang sah dan atau kantor Pertanahan Kota Mataram dapat melakukan mutasi atas dua bidang tanah sebagaimana posita angkat 1 diatas ke atas nama penggugat berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;
- g Menyatakan putusan jalan terus meskipun ada upaya hukum apapun bentuknya ;
- h Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara ;
- i Ex Aquo et Boono ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat dan Tergugat I maupun Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk TRI HASTONO, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Oktober 2014 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang oleh Penggugat tetap dipertahankannya tanpa ada perubahan / perbaikan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban tanggal 26 Nopember 2014 yang diterima pada persidangan tanggal 26 Nopember 2014, sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI :

- 1 Bahwa Tergugat I Konvensi membantah seluruh dalil gugatan Penggugat Konvensi kecuali yang diakui oleh Tergugat I Konvensi dalam jawaban ini;
- 2 Bahwa gugatan Penggugat Konvensi pada poin 1 adalah tidak benar yang benar adalah 2 (dua) bidang tanah masing-masing SHM No. 2215 dan SHM No. 2214, terletak di Kelurahan Ampenan Utara Kecamatan Ampenan, Kota Mataram adalah milik Tergugat I Konvensi dan atas nama RONALD JESSE TABALUJAN bukan milik Penggugat Konvensi ;
- 3 Bahwa tidak benar Tergugat I Konvensi pernah membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT Saiful Rahman, SH. Mkn. Tanggal 14 -4-2012 yang benar adalah antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi pernah membuat Perjanjian Jual Beli Kapal tertanggal 13 Juli 2009 yang mana Penggugat Konvensi telah menjual kapal kepada Tergugat I Konvensi yaitu KM Rinjani sesuai dengan Grosse Akta No. 1214 tanggal 27 April 2004 dengan harga penjualan dan renovasi Kapal sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), yang dalam perjanjian tersebut disebutkan pembayaran I dengan SHM No. 2214 senilai Rp. 200.000.000,- akan tetapi Kapal KM Rinjani sampai dengan jawaban gugatan ini diajukan tanggal 10 Nopember 2014 belum diserahkan oleh Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi sehingga Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I Konvensi, oleh karena itu Tergugat I Konvensi sudah tidak percaya lagi kepada Penggugat Konvensi maka memohon pembatalan perjanjian jual beli kapal tersebut karena akan merugikan Tergugat I Konvensi ;
- 4 Bahwa perjanjian Iktan Jual Beli No. 6 tanggal 14 -4-2012 yang dibuat oleh Notaris Saiful Rahman, SH. Mkn. Adalah tidak benar karena sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 perjanjian tersebut harga yang diperjualbelikan menurut akta ini telah disepakati bersama sebesar Rp. 200.000.000,- dan telah

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2014/PN MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayar lunas, padahal semua itu tidak benar karena Tergugat I Konvensi samapi dengan saat ini tidak pernah menerima pembayaran tanah sebesar Rp. 200.000.000,-, dari Penggugat Konvensi, oleh karena itu Akta Perjanjian Jual Beli No. 06 tanggal 14-04-2012 yang dibuat oleh Notaris Saiful Rahman, SH. Mkn. Mengandung cacat hukum karena menerangkan sesuatu yang tidak benar maka akta Perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum ;

- 5 Bahwa alasan gugatan Penggugat Konvensi point 4, 5, 6, 7 adalah tidak benar karena perjanjian Jual Beli Kapal tertanggal 13 Juli 2009 belum terlaksana akibat wanprestasi yang dilakukan Penggugat Konvensi dengan tidak melakukan kewajibannya maka Tergugat I Konvensi menuntut pembatalan jual beli Kapal dengan segala akibat hukumnya dengan meminta pengembalian uang yang telah diserahkan oleh Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 350.000.000,- beserta keuntungan yang akan diperoleh dan pengembalian SHM No. 2215 dan SHM No. 2214 yang diambil secara diam-diam di Kantor BPN Kota Mataram tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat I Konvensi sehingga sangat wajar dan beralasan hukum apabila Tergugat I Konvensi memblokir Sertifikat tanah hak milik Tergugat I Konvensi tersebut karena ada iktikad tidak baik dari Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi yang merugikan Tergugat I Konvensi;
- 6 Bahwa uang Tergugat I Konvensi sebagai bukti pembayaran kapal KM Rinjani telah diterima oleh Penggugat Konvensi yang keseluruhannya berjumlah Rp. 350.000.000,- akan tetapi kewajiban Penggugat Konvensi untuk menyerahkan Kapal KM Rinjani sesuai dengan Perjanjian tersebut sampai dengan saat sekarang ini belum juga dilaksanakan oleh Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi maka Tergugat I Konvensi sudah tidak percaya lagi kepada Penggugat Konvensi dan untuk tidak lebih jauh merugikan Tergugat I Konvensi nantinya maka Tergugat I Konvensi memohon pembatalan perjanjian jual beli kapal tertanggal 13 Juli 2009 dan menuntut Penggugat Konvensi untuk mengembalikan uang Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 350.000.000,- beserta dengan SHM No. 2215 dan SHM No. 2214 tersebut ;
- 7 Bahwa tanah SHM No. 2215 dan SHM No. 2214 adalah hak milik penuh Tergugat I Konvensi maka segala tindakan hukum Tergugat I Konvensi yang mempertahankan hak atas tanah tersebut dengan memblokir dari segala perbuatan hukum Penggugat Konvensi adalah wajar dan beralasan hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

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)



- 8 Bahwa oleh karena itu mohon kepada Bapak Ketua dan Anggota majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya ;

II. DALAM REKONVENSI :

- 1 Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam jawaban konvensi di atas digunakan kembali sebagai alasan-alasan dalam rekonvensi ini ;
- 2 Bahwa antara Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perjanjian jual beli kapal tertanggal 13 Juli 2009, yang mana Tergugat Rekonvensi telah menjual kapal kepada Penggugat Rekonvensi yaitu KM Rinjani sesuai dengan Grosse Akta No. 1214 tanggal 27 April 2004 dengan harga penjualan dan renovasi Kapal sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang dalam perjanjian tersebut disebutkan pembayaran I dengan SHM No. 2214 senilai Rp. 200.000.000,- pembayaran II tunai tanggal 13 Juli 2009 akan tetapi Kapal KM Rinjani sampai dengan jawaban gugatan ini diajukan tanggal 10 Nopember 2014 belum diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi sesuai dengan spesifikasi dalam perjanjian tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sehingga Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi sudah tidak percaya lagi kepada Tergugat Rekonvensi maka melalui gugatan rekonvensi ini Penggugat Rekonvensi memohon pembatalan perjanjian jual beli kapal tertanggal 13 Juli 2009 dengan menuntut Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang yang telah diserahkan Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 350.000.000,- beserta keuntungan yang akan diperoleh sebesar Rp. 500.000.000,- dan menyerahkan kembali SHM No. 2215 dan SHM No. 2214 masing-masing atas nama Ronald Jesse Tabalujan yang telah diambil secara diam-diam di Kantor Pertanahan Kota Mataram tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi tersebut ;
- 3 Bahwa perjanjian Iktan Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT Saiful Rahman, SH. Mkn. Tanggal 14-4-2012 adalah tidak benar karena sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 perjanjian tersebut harga yang diperjualbelikan menurut akta ini telah disepakati bersama sebesar Rp. 200.000.000,- dan telah dibayar lunas, padahal semua itu tidak benar karena Penggugat Rekonvensi sampai dengan saat ini tidak pernah menerima uang sepeserpun dari Tergugat Rekonvensi apa lagi uang sebesar Rp. 200.000.000,-, oleh karena itu Akta Perjanjian Jual Beli No. 06

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2014/PN MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14-04-2012 yang dibuat oleh Notaris Saiful Rahman, SH. Mkn. mengandung cacat hukum karena menerangkan sesuatu yang tidak benar maka mohon akta Perjanjian jual beli No. 06 tanggal 14-04-2012 dinyatakan batal demi hukum karena cacat hukum ;

- 4 Bahwa oleh karena Perjanjian Jual Beli Kapal tertanggal 13 Juli 2009 tidak terlaksana akibat wanprestasi dari Tergugat Rekonsensi maka Penggugat Rekonsensi memohon pembatalan perjanjian jual beli Kapal tertanggal 13 Juli 2009 dengan menuntut agar Tergugat Rekonsensi mengembalikan uang Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 350.000.000,- 2 unit Mesin Kapal masing-masing mesin 6 silinde eks Singapura seharga Rp. 350.000.000,- yang apabila Tergugat Rekonsensi tidak mampu melaksanakannya maka dapat dilelang harta-harta milik Tergugat Rekonsensi yang akan diajukan tersendiri ;
- 5 Bahwa SHM No. 2215 dan SHM No. 2214 terletak di Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram atas nama Ronald Jesse Tabalujan adalah merupakan hak milik penuh Penggugat Rekonsensi maka syah menurut hukum kepemilikan Penggugat Rekonsensi tersebut ;
- 6 Bahwa Penggugat Rekonsensi khawatir terhadap niat baik Tergugat Rekonsensi yang akan mengalihkan tanah SHM No. 2215 dan SHM No. 2214 dan harta-hartanya pada pihak lain maka mohon untuk dapat diletakkan sita jaminan (CB) terhadap tanah SHM No. 2215 dan SHM No. 2214 serta harta-harta milik Tergugat Rekonsensi ;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memeriksa dan mengadili perkara sekaligus mohon putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI :

- 1 Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya ;
- 2 Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini ;

II. DALAM REKONVENSI :

- 1 Mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat rekonsensi seluruhnya;
- 2 Menyatakan hukum Tergugat Rekonsensi wanprestasi melaksanakan perjanjian jual beli kapal tertanggal 13 Juli 2009 ;



- 3 Menyatakan hukum batal perjanjian Jual Beli kapal tertanggal 13 Juli 2009 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi ;
- 4 Menyatakan hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 6 tanggal 14-4-2012 yang dibuat oleh Notaris Saiful Rahman, SH. Mkn. Batal demi hukum karena mengandung cacat hukum ;
- 5 Menyatakan hukum tanah SHM No. 2215 atas nama Ronald Jesse Tabalujan dan SHM No. 2214 atas nama Ronald Jesse Tabalujan adalah hak milik Penggugat Rekonvensi ;
- 6 Menghukum Kepada Tergugat Rekonvensi atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah beserta SHM No. 2215 atas nama Ronald Jesse Tabalujan dan SHM No. 2214 atas nama Ronald Jesse Tabalujan, kepada Penggugat Rekonvensi tanpa syarat apapun juga bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia ;
- 7 Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 350.000.000,- beserta keuntungan yang akan diperoleh sebesar Rp. 500.000.000,- dan mengembalikan 2 unit mesin kapal 6 silinder senilai Rp. 350.000.000,- yang apabila Tergugat Rekonvensi tidak mampu mengembalikannya maka dapat dilelang harta-harta milik Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi jumlah kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi;
- 8 Menyatakan syah dan berharga sita jaminan (CB) dalam perkara ini ;
- 9 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ;
- 10 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini ;
- 11 Dan atau mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum ;

Menimbang, bahwa demikian pula Tergugat II juga telah memberikan Jawaban tanggal 25 Nopember 2014 yang diterima pada persidangan tanggal 26 Nopember 2014, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Kewenangan Absolut ;

Bahwa gugatan penggugat yang petitumnya meminta kepada Majelis Hakim untuk melakukan **Pengecekan** sebagaimana dalil gugatan penggugat pada angka 5 dan 7 adalah merupakan **pelayanan bidang administrasi pendaftaran tanah** sehingga

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2014/PN MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan untuk mengadili dan memutus perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram bukan Pengadilan Negeri Mataram, oleh sebab itu maka gugatan penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa Eksepsi Tergugat II mohon agar dijadikan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam Pokok Perkara ;
- 2 Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali terhadap dalil-dalil gugatan yang diakui secara tegas ;
- 3 Bahwa dalil gugatan penggugat angka 4 adalah keliru karena Balik Nama Sertipikat harus berdasarkan Akta Jual Beli bukan dengan Perikatan Jual Beli;
- 4 Bahwa dalil gugatan penggugat angkat 5 dan 7 memang benar adanya karena berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pengecekan tidak dapat dilaksanakan karena adanya pemblokiran dari pihak lain yang sampai dengan Penggugat mengajukan Gugatan. Pemblokiran tersebut oleh Tergugat I belum dicabut ;

Bahwa berdasarkan eksepsi dan jawaban Tergugat II diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- 3 Dan/atau bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan Replik secara lisan yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatannya, demikian pula Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik secara lisan yang pada pokoknya tetap pada dalil Jawabannya masing-masing;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II yang menyangkut tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut), Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sela No.107/Pdt.G/2014/PN MTR. tanggal 23 Desember 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- 1 Menolak eksepsi Tergugat II tersebut;
- 2 Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
- 3 Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II ditolak maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dibubuhi materai cukup sebagai berikut:

- 1 Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 2214 Kelurahan Ampenan Utara atas nama Pemegang Hak RONALD TABALUJAN tertanggal 28 November 2013, diberi tanda P-1;
- 2 Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 2215 Kelurahan Ampenan Utara atas nama Pemegang Hak RONALD TABALUJAN tertanggal 7 April 2001, diberi tanda P-2;
- 3 Foto copy Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 13, yang dibuat oleh Notaris SAIPUL RAHMAN tertanggal 20 Desember 2012, diberi tanda P-3;
- 4 Foto copy Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 06, yang dibuat oleh Notaris tertanggal 14 April 2012, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa di samping mengajukan bukti surat, Penggugat juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1 Saksi SAIPUL RAHMAN, S.H.,M.Kn. :

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Pihak tetapi tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda serta tidak ada hubungan pekerjaan dengan mereka;
- Bahwa Saksi adalah Notaris yang membuat Akta sebagaimana bukti surat P-3, P-4 dan TI-3;
- Bahwa benar sebelumnya Penggugat dan Tergugat I telah membuat perjanjian jual beli kapal yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Kapal tanggal 14 Juli 2009 sebagaimana surat bukti T.I-3;

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2014/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 teruat 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 sesuai bunyi akta perjanjian jual kapal tersebut, Tergugat I membeli kapal dari Penggugat seharga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan pembayaran uang panjar berupa sebidang tanah hak milik SHM No.2214 yang dihargakan seharga Rp200.000.000,00 dan uang tunai sejumlah Rp50.000.000,00, sedangkan sisanya dibayar secara diangsur oleh Tergugat I;
- Bahwa benar kemudian berkaitan dengan pembayaran jual beli kapal tersebut, Penggugat dan Tergugat I membuat perjanjian ikatan jual beli atas tanah SHM NO.2214 dan SHM No.2215 sebagai pembayaran harga kapal yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (surat bukti P-4) yang diikuti dengan pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual (surat bukti P-3);
- Bahwa saksi mau membuat akta perjanjian ikatan jual beli atas kedua bidang tanah tersebut, karena menurut keterangan orang kepercayaan Tergugat I yang bernama pak Rahimin bahwa kapal yang dijual oleh Penggugat telah selesai dan telah dicoba oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah berbicara pada Tergugat I yang mengatakan bahwa kapal yang dibelinya sudah jadi, sehingga oleh karena itu saksi menyerahkan sertifikat tanah yang dijadikan sebagai pembayaran harga kapal;
- Bahwa memang benar sertifikat tanah tersebut pernah hilang, namun kemudian oleh Kantor Pertanahan telah diterbitkan sertifikat pengganti atas permohonan Tergugat I;
- Bahwa penyerahan uang pembayaran harga kapal, memang tidak dilakukan dihadapan saksi tetapi kedua belah pihak mengatakan kalau uang pembayarannya telah diserahkan oleh Tergugat I dan diterima oleh Penggugat;
- Bahwa syarat yang harus dilengkapi dalam pembuatan Akta Perikatan Jual Beli yaitu : KTP kedua bepalh pihak, Sertifikat, SPDP;
- Bahwa pada waktu membuat perjanjian jual beli kapal tersebut, Penggugat maupun Tergugat I sebagai pihak yang mengadakan perjanjian telah menghadap di kantor saksi;
- Bahwa saksi hanya terlibat dalam pembuatan Akta Perjanjian Jual Belinya dan tidak terlibat sampai pada penyerahan Kapalnya;
- Bahwa saksi tidak tahu apa sebabnya Tergugat I mengajukan permohonan kepada BPN untuk melakukan pemblokiran balik nama atas sertifikat tanah yang dijadikan sebagai pembayaran harga kapal;

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 setahu saksi sampai sekarang sertifikat tanah tersebut masih atas nama Tergugat I;
- Bahwa yang menyerahkan kedua sertifikat pengganti tersebut kepada Penggugat adalah saksi sendiri, karena sesuai kesepakatan kedua belah pihak bahwa apabila sertifikat pengganti tersebut telah diterbitkan oleh BPN maka diserahkan kepada Penggugat sebagai pembayaran harga kapal;
- Bahwa memang benar saksi tidak pernah memberitahukan secara langsung kepada Tergugat I pada saat penyerahan sertifikat pengganti tersebut, tapi saksi pernah menyampaikan kepada Pak. Rahimin selaku orang kepercayaan Tergugat I bahwa pihak BPN telah memberitahukan kalau Sertifikatnya sudah jadi, dan oleh Pak Rahimin dikatakan bahwa Kapalnya sudah jadi dan sertifikat tanah tersebut sudah bisa diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa oleh karena kapal tersebut sudah diuji coba dan dikatakan laik jalan, maka saksi mau membuatkan akta jual beli tanah yang dijadikan sebagai pembayaran harga kapal;
- Bahwa yang mengambil sertifikat pengganti tersebut di BPN adalah saksi, karena saksi ada surat kuasa dari Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada Pak. Rahimin “ apa Kapal itu sudah jadi ?” dan dijawab Pak Rahimin bahwa kapal sudah jadi, setelah itu lalu saksi serahkan Sertifikat tersebut pada Penggugat;
- Bahwa sewaktu pembayaran harga kapal dengan uang tunai, saksi tidak melihat langsung karena tidak dilibatkan, tapi diakui oleh kedua belah pihak adanya pembayaran secara tunai;
- Bahwa pembayaran harga kapal tersebut tidak pernah dipermasalahkan oleh kedua belah pihak, namun saksi tidak tahu pada saat penyerahan tanahnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, kapal tersebut sekarang masih ada, tapi saksi tidak tahu dimana kapal tersebut disandarkan;
- Bahwa setahu saksi, kapal yang diperjual-belikan adalah kapal bekas yang kemudian direnovasi oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi sertifikat tanah tersebut sekarang ada pada Penggugat, tapi saksi tidak tahu mengapa Penggugat tidak bisa balik nama sertifikat tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2014/PN MTR.



- Bahwa pada waktu membuat Kuasa Untuk Menjual yang datang menghadap dari Pihak Penjual adalah Pak. Rahimin sedangkan dari Pihak Pembeli adalah Penggugat, dan pada saat itu ada surat kuasa dibawah tangan dari Tergugat I kepada Pak. Rahimin, namun pihak Penjual yang menanda tangani Akta Perikatan Jual belinya adalah Tergugat I sendiri;
- Bahwa memang benar setiap Tergugat datang ke Notaris selalu bersama dengan Pak Rahimin yang merupakan orang kepercayaan Tergugat I yang ditugaskan untuk mengawasi renovasi kapal tersebut;
- Bahwa sehubungan dengan uji coba kapal tersebut memang pernah Pak Rahimin memberitahukan pada saksi;
- Bahwa saksi bertemu dengan Tergugat I sekitar 10 (sepuluh) kali, dimana terakhir bertemu pada waktu membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli atas tanah yang dijadikan sebagai pembayaran kapal tersebut;
- Bahwa yang mengajukan permohonan pembuatan sertifikat pengganti adalah Tergugat I melalui saksi, dan ada surat kuasa dari Tergugat I kepada saksi untuk mengambil sertifikat tersebut apabila sudah jadi;

2. Saksi SAENAH Alias INAQ SUPARDI :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tetapi tidak kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi yang menggarap tanah yang dipersoalkan sejak 4 (empat) tahun yang lalu atas suruhan Penggugat, dan selama saksi menggarap tanah tersebut tidak ada orang lain yang melarang dan berkeberatan;
- Bahwa tanah dimaksud terletak di dekat Pantai Meninting yang diatas tanah tersebut ada Pohon Kelapa saja, dan yang memanen kelapanya adalah saksi sendiri;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I hanya mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dibubuhi materai cukup sebagai berikut :

- 1 Foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Kapal tanggal 13 Juli 2009, diberi tanda TI-1 ;
- 2 Foto copy Gambar Rencana Renovasi KM. POOPON RESORT & DIVE - SULUT, diberi tanda TI-2 ;



- 3 Foto copy Akta Perjanjian Jual Beli Kapal Nomor : 03, tanggal 14 Juli 2009, diberi tanda TI-3 ;
- 4 Foto copy Kwitansi Pembayaran Cicilan KM. RINJANI sesuai jual beli Kapal, tanggal 13 Juli 2009, diberi tanda TI-4;
- 5 Foto copy Slip Penarikan Uang di Bank Mandiri tanggal 2 Nopember 2009, diberi tanda TI-5;
- 6 Foto copy Kwitansi Pembayaran Cicilan ke II KM, RINJANI sesuai kesepakatan, tanggal 2 Nopember 2009, diberi tanda TI-6 ;
- 7 Foto copy Surat Pernyataan tanggal 13 Mei 2014 atas nama Ronald Jesse Tabalujan, diberi tanda TI-7;
- 8 Foto copy Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 06, tanggal 14 April 2014, diberi tanda TI-8 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan **dalil sangkalannya**, Tergugat II hanya mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dibubuhi materai cukup sebagai berikut :

- 1 Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.2214 atas nama Ronald Tabalujan, diberi tanda TII-1 ;
- 2 Foto copy Buku Tanah Hak Milik No.2215 atas nama Ronald Tabalujan, diberi tanda TII-2 ;
- 3 Foto copy Surat Pernyataan tanggal 13 Mei 2014 atas nama Ronald Tabalujan, diberi tanda TII-3;
- 4 Foto copy Surat Permohonan Pembatalan Peralihan Hak dari H. Haeruddin ke MR. LIE tanggal 12 Januari 2014, diberi tanda TII-4 ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Tergugat I maupun Tergugat II tidak mengajukan alat bukti Saksi sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa terkait dengan tanah SHM No.2214 dan SHM No.2215 yang dipersalkan oleh kedua belah pihak, Majelis Hakim tidak melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah tersebut, karena mengenai letak dan batas maupun penguasaan atas tanah tersebut oleh Penggugat telah diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa akan tetapi terkait dengan kapal yang dipersalkan oleh kedua belah pihak, Majelis Hakim memandang perlu untuk melakukan pemeriksaan fisik atas kapal dimaksud, sehingga pada hari Selasa tanggal 24 Maret 2015 telah

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2014/PN MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan pemeriksaan atas sebuah kapal yang bernama KM Tangaroa yang berada dalam posisi sandar di Kali Meninting, Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, yang telah dilengkapi dengan 2 (dua) mesin yang sudah terpasang dengan kondisi ruangan dan bagian luar kapal sebagaimana Photo hasil pemotretan yang dimuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap kondisi kapal tersebut telah dibenarkan oleh kedua belah pihak, sedangkan mengenai nama kapal tersebut menurut Penggugat dahulunya bernama KM Rinjani yang kemudian direnovasi menjadi kapal tour dengan nama KM Poopoh Resort & Dive-Sulut sesuai kesepakatan, namun setelah selesai direnovasi dan diuji coba oleh orang kepercayaan Tergugat I yang bernama RAHIMIN dan dikatakan sudah laik jalan, Tergugat I meminta Penggugat untuk mengubah lagi dan mengembalikan seperti semula menjadi kapal niaga dengan nama KM Tangaroa karena ada persoalan mengenai perijinannya, sehingga atas permintaan tersebut Penggugat merenovasi kembali kapal sesuai permintaan Tergugat I, sedangkan menurut Tergugat I kapal tersebut belum direnovasi sesuai spesifikasi dalam perjanjian dan belum diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I, padahal 2 (dua) buah mesin kapal sudah diserahkan kepada Penggugat dan pembayaran harga kapal tersebut juga sudah dibayar lunas oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I masing-masing telah mengajukan kesimpulan yang diserahkan pada persidangan tanggal 6 April 2015, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua pihak menyatakan tidak mengajukan alat bukti dan hal lain lagi kecuali mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai jual beli 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Ampenan Utara Kecamatan Ampenan Kota Mataram dengan SHM No. 2215 dan SHM No. 2214



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Ronald Tabalujan (Tergugat I), yang menurut Penggugat kedua bidang tanah tersebut telah dibeli dari Tergugat I sesuai Akta Perikatan Jual Beli No. 06 tanggal 14 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Saipul Rahman, SH. M. Kn., namun Tergugat I mencegah proses balik nama tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, dan Tergugat II juga menolak untuk melakukan pengecekan terhadap tanah tersebut dengan alasan adanya pencegahan yang diajukan oleh Tergugat I, sehingga menurut Penggugat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut disangkal oleh Tergugat I dengan mendalilkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I bukan jual beli tanah tetapi jual beli kapal, di mana Penggugat menjual kapal kepada Tergugat I yaitu KM Rinjani sesuai Grosse Akta No.1214 tanggal 27 April 2004 dengan harga sebesar Rp600.000.000,00 yang pembayaran I dengan tanah SHM No.2214 senilai Rp200.000.000,00, akan tetapi renovasi kapal yang dilakukan oleh Penggugat tidak sesuai dengan spesifikasi dalam perjanjian dan belum pernah diserahkan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat juga disangkal oleh Tergugat II dengan mendalilkan bahwa tindakan Tergugat II yang menolak untuk memproses balik nama atas tanah SHM No.2214 dan SHM No.2215 menjadi atas nama Penggugat adalah atas dasar adanya pencegahan / pemblokiran dari pihak lain yang sampai saat ini belum pernah dicabut, sehingga tindakan Tergugat II tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas, ternyata dalil pokok gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I maupun Tergugat II, maka sesuai Pasal 283 Rbg. Penggugat wajib untuk membuktikan terlebih dahulu kebenaran dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang saksi yaitu: saksi SAIPUL RAHMAN, S.H.,M.Kn. dan saksi SAENAH Alias INAQ SUPARDI yang masing-masing didengar keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I hanya mengajukan bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-8 dan tanpa

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2014/PN MTR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan alat bukti Saksi, demikian pula Tergugat II hanya mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-4 dan tanpa mengajukan alat bukti Saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4 yang sama dengan bukti surat TI-8 berupa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 06 tanggal 14 April 2012 dan keterangan saksi SAIPUL RAHMAN, S.H.,M.Kn., terungkap bahwa Tergugat I telah mengikatkan diri untuk menjual kepada Penggugat berupa 2 (dua) bidang tanah SHM No.2214 (bukti P-1 sama dengan T.II-1) dan SHM No.2215 (bukti P-2 sama dengan T.II-2) atas nama Ronald Tabalujan (Tergugat I) yang terletak di Kelurahan Ampenan Utara Kecamatan Ampenan Kota Mataram, yang pengikatannya dilakukan dihadapan Notaris Saipul Rahman, S.H.,M.Kn.;

Menimbang, bahwa dari bukti surat dan keterangan saksi Penggugat tersebut di atas, jika dihubungkan dengan bukti surat TI-1 berupa Perjanjian Jual Beli Kapal tanggal 13 Juli 2009, dan bukti surat TI-2 berupa Gambar Rencana Renovasi KM Poopoh Resort & Dive-Sulut, serta bukti surat TI-3 berupa Akta Perjanjian Jual Beli Kapal Nomor 03 tanggal 14 Juli 2009, ternyata perjanjian jual beli tanah SHM No.2214 dan SHM No.2215 yang tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.06 tanggal 14 April 2012 (bukti P-4) adalah berkaitan dengan perjanjian jual beli kapal, dimana sebagian pembayaran harga kapal tersebut dibayar dengan tanah SHM No.2214 dan SHM No.2215 milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta-fakta tersebut di atas, maka sebelum Majelis Hakim menentukan apakah Penggugat berhak atas tanah tersebut, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Penggugat telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian jual beli kapal yang dibuat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa sesuai kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian jual beli kapal (bukti TI-1 dan TI-3), Penggugat berjanji akan menjual kapal KM Rinjani sesuai Grosse Akta Nomor 1214 tanggal 27 April 2004 kepada Tergugat I dengan perhitungan harga penjualan dan renovasi kapal seharga Rp600.000.000,00 yang untuk pembayaran harga kapal tersebut telah diserahkan sebagai uang panjar berupa sebidang tanah SHM No.2214 atas nama Ronald Tabalujan (Tergugat I) yang dihargakan senilai Rp200.000.000,00 dan uang tunai sejumlah Rp50.000.000,00 sedangkan sisanya sebesar Rp350.000.000,00 akan dibayarkan secara bertahap dengan jadwal pembayaran: pada

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

tanggal 10 Agustus 2009 sebesar Rp125.000.000,00; pada tanggal 10 September 2009 sebesar Rp125.000.000,00; dan pada tanggal 10 Oktober 2009 sebesar Rp100.000.000,00;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian jual beli kapal (bukti TI-1 dan TI-3) juga telah ditentukan mengenai bentuk dan jenis serta konstruksi ruangan didalam kapal dengan penulisan nama kapal POOPOH RESORT & DIVE – SULUT, sedangkan mengenai pengadaan mesin kapal sesuai spesifikasi yang ditentukan oleh pihak Pertama (Penggugat) menjadi tanggungan pihak Kedua (Tergugat I);

Menimbang, bahwa sesuai hasil pemeriksaan fisik yang dilakukan oleh Majelis Hakim, ternyata dilihat dari jenis dan konstruksi ruangan didalam kapal bukanlah jenis kapal tour melainkan kapal niaga yang memiliki beberapa kamar yang jumlahnya tidak mencapai 10 kamar sesuai dengan jumlah kamar yang disebutkan dalam perjanjian, begitu pula nama kapal tersebut bukanlah POOPOH RESORT & DIVE – SULUT melainkan tertulis bernama KM. TANGAROA;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut, menurut Penggugat memang benar kapal tersebut dahulunya bernama KM Rinjani yang kemudian direnovasi oleh Penggugat menjadi kapal tour sesuai isi perjanjian dengan Tergugat I, namun setelah kapal tersebut selesai direnovasi, Tergugat I meminta Penggugat agar mengubah dan mengembalikan lagi konstruksi ruangan kapal tersebut menjadi kapal niaga karena adanya persoalan perijinan, dan meminta Penggugat agar nama kapal tersebut dirubah menjadi KM. TANGAROA, yang kemudian setelah direnovasi kembali sesuai permintaan Tergugat I kapal tersebut sudah pernah diuji coba oleh Tergugat I melalui orang kepercayaan nya bernama Rahimin;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut jika dihubungkan dengan keterangan saksi Saipul Rahman, S.H.,M.Kn., ternyata benar kapal tersebut sudah pernah diuji coba dan dinyatakan laik jalan oleh orang kepercayaan Tergugat I yang bernama Rahimin, dan setelah itu barulah Tergugat I dan Penggugat membuat dan menanda tangani akta jual beli tanah SHM No.2214 dan SHM No.2215 yang dijadikan sebagai pembayaran harga kapal, sehingga dari fakta tersebut membuktikan bahwa adanya perubahan konstruksi kapal tersebut menjadi kapal niaga adalah atas kehendak Tergugat I dan bukan merupakan kelalaian Penggugat;

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2014/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 teruat 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 dengan adanya fakta dimana Tergugat I telah melakukan uji coba kelaikan kapal yang diikuti dengan pembayaran sisa harga kapal oleh Tergugat I dengan menyerahkan uang tunai sebesar Rp35.000.000,00 sesuai kwitansi tanggal 2 Nopember 2009 (bukti TI-6) dan sebidang tanah SHM No.2215, maka hal itu membuktikan bahwa Tergugat I telah menerima penyerahan kapal yang dibeli dari Penggugat;

Menimbang, bahwa demikian pula mengenai 2 (dua) bidang tanah SHM No.2214 dan SHM No.2215 yang dijadikan sebagai pembayaran harga kapal, jika dihubungkan dengan keterangan saksi Saenah alias Inaq Supardi selaku penggarap tanah tersebut, ternyata tanah tersebut telah dikuasai dan dipanen hasilnya oleh Penggugat sejak 4 (empat) tahun yang lalu, sehingga hal itu membuktikan bahwa pembayaran harga kapal tersebut telah diterima oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat selaku pihak penjual telah memenuhi kewajibannya untuk membuat / merenovasi kapal sesuai kesepakatannya dengan Tergugat I, maka oleh karenanya Penggugat berhak atas pembayaran harga kapal sesuai perjanjian;

Menimbang, bahwa sebagaimana dikemukakan di atas, bahwa untuk pembayaran harga kapal sebesar Rp600.000.000,00 Tergugat I telah menyerahkan panjar berupa sebidang tanah SHM No.2214 senilai Rp200.000.000,00 dan uang tunai Rp50.000.000,00 (bukti TI-1 dan bukti TI-3), sedangkan untuk memenuhi sisa pembayaran sebesar Rp350.000.000,00, dibayar dengan uang tunai sebesar Rp35.000.000,00 (bukti TI-5 dan TI-6) dan menyerahkan lagi sebidang tanah SHM No.2215 atas nama Ronald Tabalujan;

Menimbang, bahwa sesuai bukti TI-1 dan TI-3 serta keterangan saksi Saipul Rahman, S.H.,M.Kn., bahwa penyerahan 2 (dua) bidang tanah SHM No.2214 dan No.2215 adalah sebagai pembayaran harga kapal yang menjadi hak Penggugat, maka oleh karenanya petitum gugatan huruf b, c dan huruf d menurut Majelis Hakim cukup beralasan untuk dikabulkan dengan rumusan sebagaimana amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua bidang tanah yang diserahkan oleh Tergugat I adalah sebagai pembayaran harga kapal yang menjadi hak Penggugat, maka

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

tidaklah beralasan hukum bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk mencegah dan memblokir proses balik nama sertifikat tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I yang melakukan pencegahan /pemblokiran proses balik nama atas sertifikat tanah tersebut dengan mengajukan Surat Permohonan Pembatalan Peralihan Hak tanggal 12 Januari 2014 (bukti TII-4), dan tindakan Tergugat II yang menolak untuk melakukan balik nama sertifikat tanah tersebut dengan berdasarkan pada Surat Permohonan Pembatalan Peralihan Hak (bukti TII-4) dan Surat Pernyataan Ronald Jesse Tabalujan tanggal 13 Mei 2014 (bukti TI-7 sama dengan TII-3), menurut Majelis Hakim adalah perbuatan melawan hukum, sehingga oleh karena itu terhadap petitum gugatan huruf e patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua bidang tanah tersebut diperoleh oleh Penggugat secara sah, maka kepada Tergugat I dan II patutlah dihukum untuk melakukan mutasi (balik nama) kedua sertifikat tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, sehingga dengan demikian petitum gugatan huruf f patut pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum huruf g tentang pelaksanaan putusan terlebih dahulu, menurut Majelis Hakim tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 191 Rbg., maka oleh karenanya petitum tersebut patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, dan terhadap gugatan Penggugat selain dan selebihnya haruslah ditolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi, karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi belum menyerahkan kapal yang dijual sesuai spesifikasi dalam perjanjian jual beli kapal tanggal 13 Juli 2009, padahal Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah melakukan pembayaran I dengan tanah SHM No.2214 senilai Rp200.000.000,00 dan uang tunai sebesar Rp50.000.000,00, sehingga oleh karenanya Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menuntut agar perjanjian jual beli kapal tanggal 13 Juli 2009 maupun perjanjian jual beli tanah No.6 tanggal 14 April 2012 dinyatakan batal demi hukum, dan mengembalikan uang serta tanah berikut

Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2014/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

sertifikat tanah SHM No.2214 dan SHM No.2215 kepada Penggugat Rekonvensi/
Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan rekonvensi, ternyata dalil pokok gugatan rekonvensi telah dikemukakan dan dipertimbangkan dalam konvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam konvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melaksanakan kewajibannya dalam jual beli kapal sesuai kesepakatan dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, maka oleh karenanya tidak terbukti Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian jual beli kapal, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku penjual berhak atas pembayaran harga kapal yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku pembeli;

Menimbang, bahwa dengan demikian tidaklah beralasan bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk membatalkan perjanjian jual beli kapal tanggal 13 Juli 2009 (Akta No.03 tanggal 14 Juli 2009) maupun perjanjian jual beli tanah (Akta No.06 tanggal 14 April 2012) SHM No.2214 dan SHM No.2215 yang dijadikan sebagai pembayaran harga kapal sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa disamping itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga tidak dapat membuktikan bahwa perjanjian jual beli kapal No.03 tanggal 14 Juli 2009 dan perikatan jual beli No.6 tanggal 14 April 2012 mengandung cacat yuridis karena dilanggarnya syarat-syarat perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka tidaklah terdapat alasan untuk menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagaimana petitum gugatan rekonvensi angka 2 sampai dengan angka 7 tidaklah beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak;

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)



Menimbang, bahwa oleh karena tanah yang dipersoalkan oleh kedua belah pihak tidak diletakkan sita jaminan karena hal itu tidak beralasan hukum, maka terhadap petitum gugatan angka 8 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada petitum angka 2 sampai 7 ditolak, maka terhadap petitum gugatan angka 9 tentang pelaksanaan putusan lebih dahulu harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dikabulkan untuk sebagian, sedangkan gugatan rekonvensi ditolak untuk seluruhnya, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi berada pada pihak yang kalah, dan karenanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 283 Rbg. dan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan hukum 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Ampenan Utara Kecamatan Ampenan Kota Mataram dengan SHM No.2214 dan No.2215 atas nama Ronald Tabalujan adalah hak Penggugat;
- 3 Menyatakan hukum tindakan Tergugat I yang melakukan pencegahan/pemblokiran proses balik nama atas sertifikat tersebut, dan tindakan Tergugat II yang menolak untuk melakukan proses balik nama sertifikat tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum,
- 4 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan mutasi (balik nama) kedua sertifikat tanah tersebut

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2014/PN MTR.



menjadi atas nama Penggugat berdasarkan putusan Pengadilan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

5 Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.480.000,00 (dua juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram pada hari **Selasa, tanggal 21 April 2015** oleh kami: **I Made Pasek, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Dr. Sutarno, S.H.,M.H.** dan **Wari Juniati, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor 107/Pdt.G/2014/PN MTR. tanggal 16 Februari 2015, putusan tersebut pada hari **Kamis, tanggal 23 April 2015** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **H. M. Bilal, S.H.**, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat II Konvensi maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

Dr. Sutarno, S.H., M.H.

I Made Pasek, S.H., M.H.

ttd.

Wari Juniati, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,

ttd.

H. M. Bilal, S.H.

Perincian biaya :

1 Pendaftaran.....	Rp 30.000,00 ;
2 Pemberkasan/ATK.....	Rp 154.000,00 ;
3 Panggilan	Rp 1.740.000,00 ;
4 PNBP.	Rp 20.000,00 ;
5 Sumpah	Rp 10.000,00 ;
6 Pemeriksaan Setempat.....	Rp 500.000,00 ;
7 Penterjemah.....	Rp 15.000,00 ;
8 Redaksi	Rp 5.000,00 ;
9 Materai putusan.....	<u>Rp 6.000,00 ;</u>
Jumlah	Rp 2.480.000,00 ;

(dua juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah)

Untuk turunan sesuai aslinya

PANITERA PENGADILAN NEGERI MATARAM

LALU IHSAN,SH.MH.

NIP. 19631231 198603 1 040

Catatan : Putusan ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap oleh karena Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 28 April 2015

Halaman 25 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 107/Pdt.G/2014/PN MTR.