



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**HERMANSYAH**, Pekerjaan Wiraswasta, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal RT. 001, RW.002, Desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada MUHAMAD RUM SALEH, SH, Advokat/ Pengacara yang beralamat di Jalan Mawar Utara Nomor 18 Gilipanda, Kelurahan Sarae, Kecamatan Rasanae Barat, Kota Bima, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 September 2023, selanjutnya disebut Kuasa Penggugat;

L a w a n

**YAKUB (DIREKTUR CV.TAMBORA MAKMUR SEJAHTERA)**, Pekerjaan Pengusaha/Perusahaan, Jenis kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat RT. 002, RW.001, Desa Kawinda Toi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada FAUZI YOYOK, SH dan SUHENDRA HARYADI, S, SH, Advokat pada Kantor Advokat FAUZI YOYOK, SH & ASSOCIATES yang beralamat di Jalan Angklung Raya No 1 Karang Bedil, Kelurahan Mataram Timur, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, selanjutnya disebut Kuasa Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raba Bima, pada tanggal 27 September 2023 dalam Register Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*

#### 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

Obyek perkara yaitu gugatan pembatalan rencana jual beli tanah antara Penggugat (sebagai pemilik tanah/calon penjual) dan Tergugat (sebagai calon pembeli) yaitu tanah yang berada di So Doro Mbolo, Blok 03 Desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima, dalam hal ini disebut sebagai obyek perkara.

Tentang duduk permasalahan sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya Penggugat memiliki tanah berlokasi di So Doro Mbolo Blok 03 di Desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima seluas 13,5 Ha (hektar) terdiri dari ada yang telah ada sertifikatnya seluas lebih kurang 4, Ha dan ada yang belum ada sertifikatnya, dan yang ada sertifikatnya belum balik nama ke nama Penggugat sebagai pemilik karena ada rencana Penggugat akan menjual lagi tanah tersebut.

Bahwa tanah-tanah yang telah ada sertifikatnya antara lain sebagai berikut:

- a. SHM No.38 atas nama Muhtar Ismail, luas 5.000 m<sup>2</sup>/Desa Oi Panihi.
- b. SHM No.39 atas nama Deni Satria, luas 4993 m<sup>2</sup>/Desa Oi Panihi.
- c. SHM No.40 atas nama Kalnu Kaji, luas 4.998 m<sup>2</sup>/Desa Oi Panihi.
- d. SHM No.41 atas nama Zulkarnain Jakariah, luas 5.000 m<sup>2</sup>/Desa Oi Panihi.
- e. SHM No.42 atas nama Jafar Husain, luas 5.000 m<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi.
- f. SHM No.43 atas nama Juraid Rago, luas 5.000 m<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi.
- g. SHM No.44 atas nama M. Afan Umar, luas 4870 m<sup>2</sup>/Desa Oi Panihi.
- h. SHM No.45 atas nama Abdul Haris, luas 5.357 m<sup>2</sup>/Desa Oi Panihi.

dan yang sisanya belum ada sertifikatnya.

2. Bahwa tanah-tanah milik Penggugat tersebut ada yang sudah ada sertifikanya atas nama tersebut diatas (pada poin nomor 1) dan belum balik nama ke nama Penggugat dan ada yang belum ada sertifikatnya.
3. Tanah-tanah milik Penggugat yang telah ada sertifikatnya yang belum balik nama ke nama Penggugat masih atas nama penjual yang jual pada Penggugat yaitu antara lain sebagai berikut :
  - a. sertifikat hak milik, luas : 5.000.m<sup>2</sup>, SHM No.38. di Desa Oi Panihi atas nama Muhtar Ismail.
  - b. sertifikat hak luas : 4993 m<sup>2</sup>, SHM No. 39 di Desa Oi Panihi atas nama Denis Atria.
  - c. sertifikat hak milik, luas : 4998 m<sup>2</sup>, SHM No. 40, di Desa Oi Panihi. atas nama Kalnu Kaji.
  - d. sertifikat hak milik, luas : 5.000 m<sup>2</sup>, SHM No.41 di Desa Oi Panihi atas nama Zulkarnain Jakaria.

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi

**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

- e. sertifikat hak milik atas, luas: 5.000 m2, SHM No. 42 di Desa Oi Panihi atas nama Jafar Husain.
  - f. sertifikat hak milik atas, luas : 5.000 m2, SHM No. 43 di Desa Oi Panihi atas nama Juraid Rago.
  - g. sertifikat hak milik, luas 4870, SHM No. 44 di Desa Oi Panihi atas nama M. Afan Umar.
  - h. sertifikat hak milik atas luas 53357 m2, SHM No 45 di Desa Oi Panihi atas nama Abdul Haris.
4. Bahwa karena Penggugat di kenal memiliki banyak tanah di Desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima, maka banyak orang yang menawarkan tanah milik Penggugat untuk dijual, baik tanah yang telah ada sertifikatnya maupun tanah milik Penggugat yang belum ada sertifikatnya;
  5. Bahwa pada pada awal awal tahun 2021, Tergugat ingin membeli tanah milik Penggugat seluas 13,5 hektar dengan harga per hektar Rp110.000.000 (Seratus Sepuluh Juta) rupiah dan atau harga 1 (satu) hektar adalah Rp110.000.000,- (Seratus Sepuluh Juta Rupiah) dan harga 13,5 ha = Rp1.485.000.000,- (Satu Miliar Empat Ratus Delapan Puluh Lima Juta) rupiah.
  6. Bahwa pada tanggal 26 Juli 2021 Tergugat telah datang menemui Penggugat di Desa Oi Panihi dan menyatakan akan membeli tanah milik Penggugat seluas 13,5 hektar dan pada saat itu Tergugat menyerahkan uang pada Penggugat sebesar Rp700.000.000 (Tujuh Ratus Juta Rupiah) sebagai DP tanah yang berlokasi di So Doro Mbolo Blok 3 atas nama Hermansyah dan saat itu Tergugat meminta pada Penggugat agar sertifikat-sertifikat tanah milik Penggugat di pinjamkan dulu pada Tergugat. dan beberapa waktu kemudian Tergugat meminta pada Penggugat agar Penggugat mengirim kembali uang untuk Tergugat Rp100.000.000 (Seratus Juta Rupiah), kemudian Tergugat meminta lagi pada Penggugat Rp15.000.000 (Lima Belas Juta Rupiah), kemudian Tergugat mengirim kembali pada Penggugat uang DP sebesar Rp265.000.000 (Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah), jadi uang DP tersebut sebesar = Rp850.000.000 (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sedangkan harga tanah Penggugat saat itu seluas 13,5 Hektar x Rp110.000.000 = Rp1.485.000.000 (Satu Miliar Empat Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).
- setelah itu Tergugat meminta pada Penggugat sertifikat tanah milik Penggugat seluas 4 (empat) hektar dan kemudian Penggugat menyerahkan

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi

#### 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)



sertifikat tanah milik Penggugat pada Tergugat yaitu sertifikat sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik an. Muhtar Ismail, luas :5.000 m2, SHM No 38/ Oi Panihi.
  2. Sertifikat Hak Milik an Deni Satria, luas :4.993 m2, SHM No 39/Oi Panihi.
  3. Sertifikat Hak Milik an. Kalnu Kaji luas :4.998 m2, SHM No.40/Oi Panihi.
  4. Sertifikat Hak Milik an Julkarnain Jakaria luas 5.000 m2, SHM No.41/ Oi Panihi.
  5. Sertifikat Hak Milik an Jafar Husain luas 5.000 m2, SHM No.42/Oi Panihi.
  6. Sertifikat Hak Milik an Juraid Rago luas 5.000 m2, SHM No.43/ Oi Panihi.
  7. Sertifikat Hak Milik an. M. Afan Umar luas 4870 m2, SHM No.44/Oi Panihi.
  8. Sertifikat Hak Milik an. Abdul Haris luas 53.357 SHM No 45 /Oi Panihi.
7. Selang beberapa waktu dan lama sekali Tergugat tidak datang kepada Penggugat untuk membicarakan rencana kelanjutan jual beli tanah tsb akan tetapi Tergugat tidak datang menemui Penggugat dan akhirnya Penggugat telah mengirim somasi kepada Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak ada jawabannya somasi dari Penggugat, sampai tiga kali Penggugat mengirim surat somasi, akan tetapi Tergugat tidak menjawab surat somasi dari Penggugat tersebut dan melalui surat gugatan ini Penggugat akan menulis isi surat somasi yang ketiga yang dikirim oleh Penggugat pada Tergugat sebagai berikut:

Perihal : somasi ke III.

Kepada

Yth.Yakub,Spd ( direktur CV. Tambora Makmur sejahtera)

Di

Tempat

Bismillahirrahmanirrahim.

Dengan hormat,

Bahwa yang bertanda tangan dibawah ini, saya M.RUM SALEH, SH, pekerjaan Advokat, yang berkedudukan dijalan Mawar Utara Tolobali No 18, Kelurahan sarae, Kecamatan Rasanae Barat, Kota Bima, NTB, berdasarkan Surat Kuasa Khusus sekarang bertindak untuk dan atas nama

*Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hermansyah, Pekerjaan wiraswasta beralamat di RT.01 Rw.01 desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima.

Bahwa melalui surat ini kami kuasa dari Hermansyah menyampaikan surat somasi kepada saudara Yakub, SPD (Direktur CV. Tambora Makmur Sejahtera) yang berkaitan dengan rencana jual beli tanahnya pak Hermansyah seluas 12 hektar yang terletak di UPT, SP II Desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima. Awal mulanya pada tahun 2021 pak Yakub SPD, menawarkan kepada pak Hermansyah bahwa pak Yakub SPD ingin membeli tanahnya pak Hermansyah seluas 12 hektar dengan harga Rp110.000.000 (Seratus Sepuluh Juta Rupiah) perhektar, dan pak Yakub, spd, telah menyerahkan uang panjar dan dibuatkan kwitansi tanda terima uang panjar, lalu pak Yakub spd meminta pada pak Hermansyah sertifikat asli sebanyak 8 (delapan) buah sertifikat tanahnya seluas 4 hektar yaitu :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 38 Desa Oi Panihi an. Muhtar Ismail;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 39 Desa Oi Panihi an. Deni Satria;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 40 Desa Oi Panihi an. Kalnu Kaji.
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 41 Desa Oi Panihi an. Zulkarnain Jakariah.
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 42 Desa Oi Panihi an. Jafar Husain.
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 43 Desa Oi Panihi an. Juraid Rago.
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 44 Desa Oi Panihi an. M.Afan Umar;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 45 Desa Oi Panihi an. Abdul Haris;

Bahwa rencana jual beli tanah tersebut diatas belum ada transaksi jual beli belum ada pembayaran lunas harga tanah tersebut diatas dan baru diberi panjar saja oleh pak Yakub spd, sehingga belum ada surat surat jual beli yang berkaitan dengan PPAT.

Bahwa pak Hermansyah menunggu-nunggu kapan pembayaran yang dilakukan oleh pak Yakub spd, akan tetapi pak Yakub spd juga tidak muncul dan tidak ada kabar beritanya tentang pembayaran harga tanah pak Hermansyah, sampai tahun 2023 juga tidak ada kabarnya. Jadi disini terjadi wanprestasi. Bahwa menurut ketentuan pasal 1517 kitab undang-undang hukum perdata yang berbunyi :

Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan, menurut ketentuan pasal 1266 KUHP dan pasal 1267 Kitab undang-undang hukum perdata.

Bahwa tentang dasar hukum peralihan hak atas tanah telah diatur oleh ketentuan pasal 37 (1) dan pasal 38 peraturan pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

*Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*

#### 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

Pasal 37 (1) antara lain menyatakan : peralihan hak atas tanah dan hak milik dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Pasal 38 (v1) PP 24/1997 berbunyi antara lain pembuatan akta sebagaimana dimaksud pasal 37 (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan di saksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Bahwa berdasarkan kedua ketentuan tersebut diatas, antara pak Yakub spd dengan pak Hermansyah belum ada perbuatan hukum tentang jual beli tanah tersebut diatas dan baru ada rencana jual beli saja.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1517 Kitab undang-undang perdata tersebut, maka ada opsi yang akan dilakukan yaitu :

1. Opsi pertama pak Hermansyah akan membatalkan rencana jual beli tanah tersebut di atas, dengan catatan uang panjar akan dikembalikan.
2. Opsi yang kedua, bahwa rencana jual beli tanah tersebut dapat dilanjutkan dengan syarat, penentuan harga tanah ditentukan dengan harga sekarang, karena pak Yakub spd telah lalai pembayaran (wangprestasi) telah satu tahun lebih tidak melaksanakan kewajibannya, nilai harga pasar tanah tersebut diatas untuk tahun 2023 adalah lebih kurang Rp300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah Perhektar) karena tanah pak Hermansyah tersebut diatas adalah tanah yang telah ada sertifikat hak miliknya.

Bahwa melalui somasi ini kami mohon pada pak Yakub spd selaku direktur CV. Tambora makmur sejahtera, dapat menjawab surat somasi ini sehingga persoalan tanah ini tidak berlarut larut dan kita bisa menyelesaikan dalam waktu yang tidak terlalu lama, karena tanah tersebut diatas selalu banyak infestor yang mau masuk di kecamatan Tambora karena Tambora telah dikenal oleh dunia.

Demikian surat somasi ini kami sampaikan dan kami harapkan pak Yakub spd dapat memberi kabar kepada kami dalam waktu yang tidak terlalu lama.

Kota Bima, 27-1- 2023.

Wassalam

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi

#### 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)



(M.RUM SALEH, SH)

Bahwa berdasarkan dalil yang ada dalam surat somasi tersebut diatas, maka terbukti bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, dan justru itu rencana jual beli tanah tersebut diatas antara Tergugat dengan Penggugat adalah patut dinyatakan batal dan uang DP sebesar Rp850.000.000 (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) patut dikembalikan oleh Penggugat pada Tergugat dan Tergugat berkewajiban untuk mengembalikan sertifikat-sertifikat tersebut pada Penggugat.

8. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak mau melanjutkan rencana jual beli tanah milik Penggugat tersebut adalah sangat merugikan Penggugat, karena sertifikat tanah milik Penggugat ada di tangan Tergugat dan ini sangat merugikan Penggugat. Oleh karena itu sekarang Penggugat mengajukan gugatan pada Tergugat di Pengadilan Negeri Raba Bima.
9. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak mau melanjutkan rencana jual beli tanah milik Penggugat dan tidak mau mengambil kembali uang DP pada Penggugat tersebut adalah termasuk perbuatan wanprestasi dan atau lalai/tidak mau melanjutkan rencana jual beli tanah milik Penggugat adalah sangat merugikan Penggugat
10. Bahwa karena Tergugat tidak mau melanjutkan rencana jual beli tanah milik Penggugat tersebut, maka sewajarnya uang DP yang telah diserahkan oleh Tergugat pada Penggugat sebesar Rp850.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) patut dikembalikan oleh Penggugat pada Tergugat.
11. Bahwa berdasarkan bukti P. 1 dan bukti P.2 yaitu surat kwitansi dan bukti surat Pengiriman uang pada Tergugat, maka gugatan ini adalah beralasan dan benar menurut hukum.
12. Bahwa berdasarkan bukti P.1 dan bukti P.2 tersebut diatas, maka membuktikan bahwa tindakan Tergugat tersebut diatas adalah sangat merugikan Penggugat, karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan atau lalai melaksanakan kewajibannya.
13. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, maka gugatan Penggugat adalah beralasan hukum dan patut diterima oleh Pengadilan.
14. Bahwa berdasarkan bukti P.1 dan bukti P.2 tersebut diatas dan berdasarkan ketentuan Pasal 37 (1) dan Pasal 38 PP No 24 tahun 1997, maka melalui surat gugatan ini, Penggugat memohon pada Pengadilan Negeri Raba Bima kiranya gugatan ini dapat diterima dan dikabulkan menurut hukum dan menyatakan rencana jual beli tanah milik Penggugat oleh Tergugat adalah tidak pernah terjadi, dan atau batal demi hukum, dengan demikian

*Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperintahkan pada Penggugat untuk menyerahkan uang DP sebesar Rp850.000.000 (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) pada Tergugat, dan atau memohon pada majelis Hakim kiranya, menyatakan hukum, rencana jual beli tanah di So Doro Mbolo Blok 03 Desa Oi Panihi, Kec.Tambora, Kabupaten Bima antara Tergugat dan Penggugat adalah batal demi hukum.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai tersebut diatas, maka melalui surat gugatan ini, Penggugat memohon pada Ketua Pengadilan Negeri Raba Bima/ Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar perkara ini dapat diperiksa serta diputuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atas rencana jual beli tanah milik Penggugat yang terletak di So Doro Mbolo Blok 03 Desa Oi Panihi, karena Tergugat tidak mampu membayar lunas harga tanah seluas 13,5 Ha seharga Rp1.485.000.000 (Satu Miliar Empat Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah) akan tetapi Tergugat hanya mampu memberi uang DP saja pada Penggugat sebesar Rp850.000.000,-(Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) saja.
3. Menyatakan hukum rencana jual beli tanah milik Penggugat seluas 13,5 Hektar yang terletak di Desa Oi Panihi, Kec.Tambora, Kab,Bima, oleh Tergugat dinyatakan batal, karena Tergugat hanya menyerahkan uang DP saja sebesar Rp850.000.000,- sedangkan harga tanah seluas 13,5 Ha tersebut sebesar Rp1.485.000.000,- (Satu Miliar Empat Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).
4. Menyatakan hukum, bahwa antara Penggugat dan Tergugat belum melaksanakan Jual beli atas tanah seluas 13,5 Ha yang berlokasi di Desa Oi Paihi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima, oleh karena itu menyatakan rencana jual beli tanah tersebut diatas oleh Tergugat (sebagai calon pembeli) dengan Penggugat (sebagai calon penjual) adalah batal demi hukum.
5. Menyatakan hukum memerintahkan pada Tergugat untuk menyerahkan kembali sertifikat hak Penggugat pada Penggugat dengan tanpa syarat yaitu sertifikat :
  1. Sertifikat Hak Milik an. Muhtar Ismail SHM No.38/Desa Oi Panihi.
  2. Sertifikat Hak Milik an. Deni Satria, SHM No.39/ Desa Oi Panihi.
  3. Sertifikat Hak Milik an. Kalnu Kaji SHM No.40 /Desa Oi Panihi.
  4. Sertifikat Hak Milik an. Zulkarnai Jakariah, SHM No.41/Desa Oi Panihi,

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi

#### 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)



5. Sertifikat Hak Milik an. Jafar Husain, SHM No.42 /Desa Oi Panihi.
6. Sertifikat Hak Milik an. Juraid Rago, SHM No.43 /Desa Oi Panihi,
7. Sertifikat Hak Milik an. M. Afan Umar, SHM No.44/ Desa Oi Panihi.
8. Sertifikat Hak Milik an, Abdul Haris SHM, No.45 / Desa Oi Panihi.
6. Dan memerintahkan pada Penggugat agar uang DP sebesar Rp850.000.000 (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) agar dapat diserahkan pada Tergugat;
7. Menyatakan menurut hukum menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini
8. Dan atau putusan lain yang seadil-adilnya menurut hukum

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi menghadap kuasanya tersebut, Tergugat Konvensi dipersidangan menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk HENDRI IRAWAN, SH Hakim pada Pengadilan Negeri Raba Bima, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Kuasa Tergugat Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut;

**Dalam Eksepsi**

**1. Gugatan Penggugat Premature**

Bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat pada khususnya tentang objek Perkara dalam perkara a quo yaitu Gugatan Pembatalan Rencana jual beli tanah antara Penggugat (sebagai Pemilik /calon Penjual) dan Tergugat (sebagai calon Pembeli) yaitu tanah yang berada di So Doro Mbolo, blok 03 Desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, kabupaten Bima.

*Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut hemat Tergugat, bahwa rencana jual beli yang dimaksud dalam objek perkara a quo tentunya sangat membingungkan, karena ketika Penggugat dan Tergugat melakukan proses persiapan jual beli bidang-bidang tanah milik Penggugat (vide gugatan penggugat poin 1), sampai dengan proses pelaksanaan (pembayaran dan serah terima 7 Sertifikat bidang-bidang tanah yang menjadi objek jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat), belum disepakati baik dalam bentuk perjanjian maupun dalam bentuk surat apapun tentang kesepakatan rencana jual beli seperti yang dimaksud dalam objek sengketa perkara a quo, oleh karenanya patut apabila objek sengketa a quo dinyatakan adalah objek sengketa yang tidak benar.

Bahwa selanjutnya dalam uraian posita gugatan Penggugat, dimana Penggugat mendalilkan Tergugat melakukan wanprestasi, namun disisi lain Penggugat mendalilkan dalam somasinya yang termaktub dalam posita poin 8 (delapan gugatan konvensi) menyatakan belum ada surat jual beli.

Mencermati uraian diatas tentunya menimbulkan pertanyaan hukum, darimanakah Penggugat menentukan ukuran wanprestasi apabila dalam proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada surat jual beli/perjanjian yang mengatur tentang jatuh tempo tentang pembayaran.

Mencermati uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat masuk dalam katagori gugatan premature.

Bahwa yang dimaksud rencana dalam kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kerangka/Langkah-langkah sesuatu yang akan dikerjakan. Artinya adalah sesuatu yang masih dalam konsep atau rancangan yang belum dikerjakan sama sekali.

Bahwa mengacu pada uraian diatas dan apabila dihubungkan dengan objek sengketa perkara a quo menurut hemat Tergugat adalah sangat tidak benar menurut hukum, karena jual beli bidang-bidang tanah antara penggugat dengan Tergugat dalam perkara a quo tidaklah dapat dikatakan rencana jual beli karena telah terjadi proses pelaksanaan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal ini telah terjadi pembayaran dan penyerahan 7 Sertifikat bidang tanah yang menjadi bagian obyek jual beli.

Bahwa pelaksanaan mana telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Tanah yang berada di So Doro Mbolo, blok 03 Desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima, dimana tanah tersebut terdiri dari beberapa bidang tanah antara lain 8 (delapan) bidang sudah

*Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*

### 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)



bersertifikat (bukan atas nama Penggugat) dan 1 Bidang belum bersertifikat, dan semua terletak dalam satu hamparan dengan total luas keseluruhan + 97. 200 M<sup>2</sup>.

Bahwa Pelaksanaan jual beli di maksud adalah telah terjadi kesepakatan tentang objek jual beli dan kesepakatan harga yang diikuti dengan pembayaran serta penyerahan 7 sertifikat tanah yang menjadi bagian dari objek jual beli.

Bahwa diantara 8 (delapan) bidang yang sudah bersertifikat yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat, ada 1 (satu) bidang tanah yang bersertifikat No. 43 atas nama Jurait Rago belum diserahkan dengan alasan sertifikat tersebut tidak ditemukan.

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka, adalah beralasan hukum apabila dinyatakan bahwa gugatan Penggugat premature dan oleh karenanya patut dinyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

## 2. Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas

Bahwa mencermati gugatan Penggugat dalam perkara a quo antara lain:

Bahwa mencermati uraian gugatan penggugat tentang luas tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat secara keseluruhan adalah kabur dan tidak jelas, dimana tertulis dalam gugatan Penggugat adalah seluas + 13,5 Hektar, namun disisi lain dalam somasi Penggugat yang tertuang dalam gugatan tertulis seluas 12 hektar, sementara pelaksanaan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat bedasarkan hasil ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Bima adalah seluas + 97.200 M<sup>2</sup> (belum dikurangi spadan pantai).

Bahwa apabila mencermati luas objek jual beli bidang-bidang tanah antara Penggugat dengan Pengugat, maka secara mudah dapat ditemukan jumlah luas keseluruhan yaitu 8 Bidang tanah yang bersertifikat totalnya seluas ± 40.218 M<sup>2</sup> dan dijumlahkan dengan luas 1 bidang tanah yang belum bersertifikat yang luasnya ± 57.368 M<sup>2</sup>, yang apabila dikurangi spadan pantai menjadi ± 53.357 M<sup>2</sup>, sehingga total luas objek jual beli yaitu luas ± 40.218 M<sup>2</sup> + luas ± 53.357 M<sup>2</sup> = ± 93.575 M<sup>2</sup> (total luas ini setelah pengurangan sepadan pantai). Namun karena Penggugat ingin pembulatan maka Penggugat dan Tergugat sepakat luas keseluruhan objek jual beli seluas ± 97.200 M<sup>2</sup>. sesuai hasil pengukuran Juru ukur BPN yang belum mengurangi dengan spadan pantai.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mencermati uraian luas yang dipaparkan dalam eksepsi a quo, tentunya akan membingungkan, darimana Penggugat mendapat luas objek jual beli tanah seluas  $\pm 13,5$  Hektar yang dituangkan dalam gugatannya.

Bahwa kekaburan luas objek jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat terlihat juga pada gugatan Penggugat poin 3.h, dimana tertulis SHM no. 45 atas nama Abdul Haris, luas 53.357 m<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi, sementara tidaklah ada luas tanah atas nama Abdul Haris seluas itu.

Bahwa perbedaan luas dan ketidak jelasan serta ketidak benaran luas objek jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang tertuang dalam gugatan Penggugat dapat dikategorikan gugatan kabur dan tidak jelas.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka patut apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklaar).

## Dalam Konvensi

1. Bahwa apa yang Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa setelah membaca dan mencermati dalil gugatan Penggugat pada poin 1 perkara a quo, dengan tegas penggugat menyatakan dalil gugatan Penggugat tidak seluruhnya benar, dimana yang sebenarnya adalah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yaitu tanah yang berada di So Doro Mbolo, blok 03 Desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima. Dimana tanah tersebut terdiri dari beberapa bidang tanah antara lain 8 (delapan) bidang sudah bersertifikat (bukan atas nama Penggugat) dan 1 bidang belum bersertifikat, dan semua terletak dalam satu hamparan dengan total luas keseluruhan + 97.200 M<sup>2</sup>.

Bahwa diantara 8 (delapan) bidang yang sudah bersertifikat yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, ada 1 (satu) bidang tanah yang bersertifikat No. 43 atas nama Jurait Rago belum diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat, dengan alasan sertifikat tersebut belum ditemukan.

*Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*

### 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)



Dan apabila di rinci bidang-bidang tanah yang menjadi objek jual beli bidang-bidang Tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut antara lain:

- a. SHM No 38 atas nama, Muhtar Ismail, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
- b. SHM No 39 atas nama Deni Satria, luas 4993 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
- c. SHM No 40 atas nama Kalnu Kaji, luas 4998 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
- d. SHM No 41 atas nama Zulkarnaen Jakariah, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
- e. SHM No 42 atas nama Jafar Husain, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
- f. SHM No 43 atas nama Juarait Rago, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi (Sertifikat belum diserahkan kepada Tergugat dengan alasan hilang);
- g. SHM No 44 atas nama M. Afan Umar, luas 4870 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
- h. SHM No 45 atas nama Abdul Haris, luas 5357 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
- i. Tanah yang belum bersertifikat seluas ± 57.368 M<sup>2</sup> atau apabila dikurangi dengan spadan pantai maka luasnya ± 53.357 M<sup>2</sup>;

Jadi Total luas keseluruhan ± 97.200 M<sup>2</sup> dan pernah dilakukan pengukuran oleh Juru Ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bima.

4. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada gugatannya poin 2 tidak perlu Tergugat tanggapi karena merupakan pengulangan dan sudah ditanggapi pada poin 3 jawaban Tergugat.
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada gugatannya poin 3, tidaklah seluruhnya benar, dimana yang sebenarnya adalah bidang-bidang tanah yang sudah bersertifikat adalah penjelasannya sebagai berikut:
  - a) SHM No 38 atas nama, Muhtar Ismail, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - b) SHM No 39 atas nama Deni Satria, luas 4993 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi (cacat penerbitan /berbeda nama antra nama yang tertera di KTP dan nama yang tertera di Sertifikat);
  - c) SHM No 40 atas nama Kalnu Kaji, luas 4998 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - d) SHM No 41 atas nama Zulkarnaen Jakariah, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - e) SHM No 42 atas nama Jafar Husain, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - f) SHM No 43 atas nama Jurait Rago, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi (Sertifikat belum diserahkan kepada Tergugat dengan alasan belum ditemukan);
  - g) SHM No 44 atas nama M. Afan Umar, luas 4870 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi (cacat penerbitan/berbeda nama antra nama yang tertera di KTP dan nama yang tertera di Sertifikat);

*Halaman 13 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



h) SHM No 45 atas nama Abdul Haris, luas 5357 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi  
Jadi adalah tidak benar SHM no. 45 atas nama Abdul Haris, seluas 53.357 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi. Sesuai dalil gugatan Penggugat pada poin 3.

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 4 tidak perlu Tergugat tanggapi;
7. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada gugatannya poin 5 adalah tidak seluruhnya benar, dimana yang sebenarnya terjadi adalah sebagai berikut:
  - Penggugatlah yang datang ke Tergugat bersama broker tanah/makelar tanah pada awal bulan Juli 2021 untuk menawarkan bidang-bidang tanah tersebut diatas kepada Tergugat (Vide gugatan Penggugat poin 1);
  - Sebelum terjadi jual beli, disepakati terlebih dahulu oleh Penggugat dan Tergugat untuk melakukan pengukuran tanah yang menjadi objek jual beli, dengan melibatkan juru ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bima, yang disaksikan Penggugat dan Tergugat serta saksi-saksi dari Pemerintah Desa Oi Panihi;
  - Bahwa pada tanggal 20 Juli 2021, Penggugat menyerahkan identitas Penggugat dan hasil pengukuran pada saat itu diperoleh luas tanah secara keseluruhan  $\pm$  97.200 M<sup>2</sup> , kemudian bidang tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 110.000.000,- per Hektar, dan biaya jasa broker/ makelar tanah senilai 100.000.000,-, serta biaya pengukuran tanah senilai Rp. 15.000.000,- (di bayar oleh pihak Penjual/Penggugat);
  - Bahwa pada bidang-bidang tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut terdiri dari:
    - SHM No 38 atas nama, Muhtar Ismail, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
    - SHM No 39 atas nama Deni Satria, luas 4993 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
    - SHM No 40 atas nama Kalnu Kaji, luas 4998 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
    - SHM No 41 atas nama Zulkarnaen Jakariah, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
    - SHM No 42 atas nama Jafar Husain, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
    - SHM No 43 atas nama Juarait Rago, luas 5000 M<sup>2</sup>/ desa Oi Panihi (Sertifikat belum diserahkan kepada Tergugat dengan alasan hilang);
    - SHM No 44 atas nama M. Afan Umar, luas 4870 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
    - SHM No 45 atas nama Abdul Haris, luas 5357 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;

*Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah yang belum bersertifikat seluas  $\pm 57.368 \text{ M}^2$  atau apabila dikurangi dengan spadan pantai maka luasnya  $\pm 53.357 \text{ M}^2$ ;
8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point 6 adalah dalil yang tidak seluruhnya benar, dimana yang sebenarnya terjadi adalah sesuai dengan uraian Jawaban Tergugat pada poin 7 perkara a quo. (vide jawaban poin 7 perkara a quo);

Dan peristiwa hukum pada tanggal 26 Juli 2021, adalah transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, dimana tahap pembayaran pertama dilakukan pada tanggal 26 Juli 2021, sebesar RP. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) melalui transfer Bank BRI dan selanjutnya dibuatkan kwitansi terhadap pembayaran tersebut, dan diikuti dengan penyerahan 4 sertifikat tanah yang menjadi objek jual beli oleh Penggugat kepada Tergugat; Selanjutnya untuk memenuhi kewajiban selaku pembeli maka pada tanggal 23 September 2021, Tergugat melakukan pembayaran tahap II (Pelunasan) dengan cara transfer kepada Penggugat sebesar Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah), dan diikuti dengan penyerahan 3 sertifikat tanah yang termasuk objek jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat, serta Penggugat menyatakan 1 Sertifikat yakni SHM No . 43 atas nama Juarait Rago, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi (Sertifikat belum diserahkan dengan alasan belum ditemukan).

Bahwa dengan dilakukan pembayaran tahap kedua oleh Tergugat kepada Penggugat, maka proses jual beli secara adat terhadap bidang tanah milik Penggugat seluas  $\pm 97.200 \text{ M}^2$  telah selesai;

Bahwa terkait dalil Penggugat yang menyatakan harga tanah Penggugat seluas 13,5 hektar seharga Rp. 1.485.000.000,- (satu miliar empat ratus delapan puluh lima juta rupiah), adalah dalil yang tidak benar, dimana telah Tergugat uraikan dengan tegas bahwa sebelum proses jual beli tanah secara adat dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat, terlebih dahulu dilakukan pengukuran dan luas objek tanah yang diperjual belikan adalah seluas  $\pm 97.200 \text{ M}^2$ , oleh karenanya adalah tidak benar jual beli tanah seluas 13.5 Ha dengan harga Rp. 1.485.000.000,- seperti dalil Penggugat dalam gugatannya.

9. Bahwa terhadap dalil Penggugat point 8, adalah tidak seluruhnya benar, Yang benar adalah, Penggugatlah yang menghilang dan tidak mau bertemu dengan Tergugat, untuk mengurus kelanjutan dan kewajiban dari Penggugat/Penjual, yaitu menyerahkan 1 (satu) sertifikat lagi kepada Tergugat;

*Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



Bahwa janji Penggugat akan menyerahkan sertifikat yang hilang tersebut tidak kunjung datang dan Penggugat sangat sulit dihubungi.

Bahwa pada rentang waktu 4 (empat) bulan setelah pembayaran pertama atau 1 (satu) bulan setelah rentang waktu pembayaran ke 2 (dua), Tergugat mendapat informasi bahwa Penggugat telah menjual lagi bidang-bidang tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, informasi ini bersesuaian dengan kondisi fisik tanah yang menjadi objek jual beli, ternyata terpasang papan nama yang bertuliskan Tanah ini milik PT. Tambora sukses Bersama.

Bahwa terhadap masalah tersebut diatas, Tergugat terus mencari informasi dan akhirnya Tergugat mendapat informasi secara pasti tanggal 18 Oktober 2022, ketika Tergugat diperiksa sebagai saksi di Polres Kabupaten Bima.

Bahwa pemeriksaan tersebut, karena ada laporan pidana penggelapan dan penipuan yang diduga dilakukan oleh Penggugat/Hermansyah. Bahwa dalam kasus tersebut, yang bertindak sebagai pelapor adalah salah satu pengurus PT. Tambora Sukses Bersama, dimana mereka keberatan kepada perbuatan Terlapor/Penggugat karena telah menjual bidang-bidang tanah kepada PT. Tambora Sukses Bersama, padahal tanah-tanah tersebut sebelumnya telah dijual terlebih dahulu kepada Tergugat.

Bahwa Tergugat tidak lagi mendatangi Penggugat karena antara lain:

- Penggugatlah yang menghilang/sembunyi dan tidak mau berkomunikasi dengan baik ( Penjual yang beretikad tidak baik ) .
- Tergugat sudah selesai melakukan pembayaran sesuai dengan yang telah disepakati, justru Penggugatlah yang hingga saat ini belum menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 43 atas nama Jurait Rago dan tidak melakukan klarifikasi terkait dengan 2 sertifikat yang cacat penerbitan karena berbeda nama antra nama yang tertera di KTP pemilik dan yang tertera di serifikat, sehingga dalam proses pengecekan sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Bima ke-tiga sertifikat tersebut tidak bisa di temukan dalam aplikasi.

Bahwa terhadap masalah tersebut diatas, sangat jelas Tergugat sangat dirugikan.

- Dan Penggugat ternyata telah melakukan Perbuatan melawan hukum dimana Tergugat menjual lagi tanah yang objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat kepada pihak lain.
- Bahwa untuk menutupi perbuatannya tersebut diatas, Penggugat melakukan trik, dimana pada bulan Januari 2023, Penggugat melalui

*Halaman 16 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



Kuasa hukumnya melayangkan somasi pertama, kedua dan ketiga kepada Tergugat. Dan oleh karena ke 3 (tiga) somasi tersebut, dilayangkan kepada Tergugat setelah Penggugat menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Oleh karenanya Tergugat memutuskan untuk tidak membalas somasi tersebut, disamping itu juga sebagian isi somasi tersebut bertentangan dengan apa yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, terutama mengenai luas tanah yang menjadi objek jual beli.

Bahwa terkait dengan pasal 1517 KUPerdata yang termuat dalam somasi Penggugat yang kemudian di copy paste pada dalil gugatan a quo tidak dapat dijadikan dasar hukum dalam perkara a quo, karena bunyi pasal tersebut menekankan pada tidak terpenuhinya pembayaran sesuai dengan yang disepakati oleh Pembeli dan Penjual, sedangkan faktanya Tergugat sebagai pembeli, telah membayar lunas bidang tanah milik Penggugat seluas  $\pm 97.200 \text{ M}^2$  (setelah Pengukuran) dengan harga yang disepakati adalah sebesar Rp. 965.000.000,- (Sembilan ratus enam puluh lima juta rupiah). Dan apabila dikaitkan dengan 1 (satu) Sertifikat yang tidak diserahkan sampai sekarang, maka Justru Pembayaran Penggugatlah yang belum memenuhi kewajibannya sebagai penjual dalam jual beli antara Penggugat dan Tergugat.

Bahwa menurut hemat Tergugat, jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sudah selesai dan oleh karenanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak dapat dikatakan rencana jual beli seperti dalil-dalil penggugat dalam gugatannya perkara a quo.

Bahwa terkait dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan; ... "berdasarkan dalil yang ada dalam surat somasi tersebut diatas, maka terbukti Tergugat telah melakukan Wanprestasi" adalah merupakan dalil yang dipaksakan dan tidak benar menurut hukum.

Bahwa jika Tergugat harus dinyatakan Wanprestasi, perjanjian, kesepakatan atau kewajiban apa yang telah dilanggar atau belum dilaksanakan oleh Tergugat?. Justru Penggugatlah yang sebenarnya telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 43 atas nama Jurait Jago dan tidak mau mengurus Sertifikat yang cacat penerbitan atas nama Deni satria dan M. Afan Umar serta pengurusan dokumen surat-surat lainnya, bahkan Tergugat menjual objek jual beli tanah perkara aquo pada pihak

*Halaman 17 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



lain, padahal objek jual beli tanah tersebut terlebih dahulu dijual Penggugat kepada Tergugat dan sudah dilakukan pembayaran oleh Tergugat.

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka, menurut hemat Tergugat tidak ada alasan yang benar secara hukum untuk membatalkan jual beli terhadap bidang-bidang tanah yang dilakukan secara adat antara Penggugat dan Tergugat.

10. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya point 9 adalah tidak benar secara hukum, justru oleh karena telah terjadinya jual beli tanah secara adat antara Penggugat dengan Tergugat, dimana jual beli tersebut telah selesai dengan adanya pembayaran dan ada penyerahan sertifikat-sertifikat yang menjadi objek jual beli, maka sudah seharusnya Tergugat menyerahkan 1 (satu) Sertipikat yakni SHM No. 43 atas nama Jurait Rago dan atau surat-surat lainnya.

11. Bahwa mencermati peristiwa hukum yang sebenar-benarnya sesuai uraian jawaban Tergugat diatas, maka sudah sepatutnya tindakan Penggugatlah yang merugikan Tergugat, karena melakukan perbuatan melawan hukum antara lain Tergugat:

- Tidak mau menyerahkan SHM No. 43 atas nama Jurait Rago belum diserahkan dan melakukan perbaikan / pengurusan terhadap 2 (dua) sertifikat yang cacat penerbitan.
- Tidak mau melakukan kewajibannya untuk melakukan proses lanjutan dari jual beli tersebut dengan itikad tidak baik.
- Menjual lagi bidang-bidang tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat kepada pihak lain, padahal objek tanah tersebut sudah terlebih dahulu dijual kepada Tergugat dan diselesaikan pembayarannya oleh Tergugat.

Bahwa mencermati uraian diatas maka tidak dapat lagi dikatakan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah merupakan rencana jual beli seperti dalil gugatan Penggugat.

Berdasarkan uraian diatas patut apabila gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya.

12. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam posita point 10 dan 11 adalah merupakan dalil yang tidak benar dan terkesan dipaksakan, dimana sesuai dengan dalil yang Tergugat uraikan di atas, bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat sudah selesai dengan dilakukannya peluasan pembayaran terhadap bidang-bidang tanah yang menjadi objek jual beli,

*Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



oleh karenanya jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tidak dapat dikatakan rencana jual beli seperti dalil Penggugat.

Dan tidaklah benar secara hukum apabila Tergugat dinyatakan wanprestasi sesuai dalil Penggugat. Oleh karenanya tidaklah beralasan hukum apabila uang pembayaran tanah sesuai bukti transfer dari Tergugat sebesar Rp. 965.000.000,- (sembilan ratus enam puluh lima juta rupiah) dari Tergugat kepada Penggugat untuk dikembalikan kepada Tergugat.

Berdasarkan uraian jawaban diatas patut apabila gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya.

13. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat point 12, dimana menurut hemat Tergugat tidaklah dapat dikatan gugatan Penggugat adalah beralasan dan benar menurut hukum.

Bahwa apabila mencermati uraian jawaban penggugat pada poin 9 dan 10 jawaban a quo maka justru dalil tersebut membuktikan pengakuan telah terjadi proses pembayaran, dan oleh karenanya tidaklah patut secara hukum dikatakan rencana jual beli.

Berdasarkan uraian diatas sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak beralasan hukum yang benar dan haruslah ditolak untuk seluruhnya.

14. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat point 13, dimana menurut hemat Tergugat, tidaklah dapat dikatakan bahwa Tergugat yang merugikan Penggugat sehingga Tergugat dikatakan Wanprestasi.

Bahwa dalil Penggugat yang mengatakan Penggugat wanprestasi sangatlah tidak didasarkan pada alasan yang benar menurut hukum.

Bahwa apabila mencermati uraian jawaban Penggugat pada poin 9 dan 10 jawaban a quo maka sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan tidak beralasan hukum yang benar dan haruslah ditolak untuk seluruhnya.

Bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat pada poin 14, dimana Penggugat mendasarkan dalil gugatannya pada Pasal 1365 KUH Perdata sementara tidak ada uraian perbuatan melawan hukum dalam posita Penggugat, yang mengakibatkan suatu kerugian dan tidak ada uraian kerugian baik materiil maupun immateriil, sedangkan gugatan Penggugat a quo dari awal didasarkan pada wanprestasi versi Penggugat, dan oleh karenanya menurut hemat Tergugat gugatan a quo tidak didasarkan pada landasan hukum yang benar.

Mencermati uraian tersebut diatas maka patut apabila gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.



15. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat point 15, menurut hemat Tergugat adalah dalil yang tidak beralasan hukum yang benar. Apabila mencermati luas tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat dimana luas keseluruhan adalah  $\pm 97.200 \text{ M}^2$  sementara pembayaran yang telah diterima Penggugat dari Tergugat total sebesar Rp. 965.000.000,- (Sembilan ratus enam puluh lima juta rupiah), sementara Penggugat belum menyerahkan SHM No, 43 atas nama Jurait Rago dan melakukan perbaikan / pengurusan terhadap 2 (dua) sertifikat yang cacat penerbitan, setra melakukan pengurusan kelanjutan dari proses jual beli. Dan apabila mencermati uraian Tergugat pada Jawaban poin 9 dan 10 perkara a quo maka jelaslah bahwa jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat telah selesai dimana segala kewajiban Tergugat menyangkut pembayaran telah selesai.
- Bahwa Pembayaran tanah dari Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 965.000.000,- (Sembilan ratus enam puluh lima juta rupiah) tidaklah dapat dikatakan DP/uang muka menurut hukum, karena yang dimaksud uang muka menurut hukum adalah paling tinggi sebesar 20 % dari nilai transaksi, sementara jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, pembayarannya sudah melebihi nilai tanah yang menjadi objek jual beli.
- Berdasarkan uraian diatas maka patut apabila Tergugat Mohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

### Dalam Rekonvensi

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini Tergugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala dalil yang telah dipergunakan dalam jawaban konvensi diatas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam rekonvensi ini.
3. Bahwa sekitar bulan Juli 2021, Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sepakat melakukan jual beli bidang tanah yang terletak di So Doro Mbolo, Blok 3 Desa Oi Panihi, kecamatan Tambora, Kabupaten Bima dengan objek jual beli adalah tanah-tanah yang diakui milik dari Tergugat rekonvensi yang luasnya secara keseluruhan  $\pm 97.200 \text{ M}^2$ , dimana tanah tersebut terdiri dari 9 bidang tanah antara lain:
  - a. SHM No. 38 atas nama, Muhtar Ismail, luas  $5000 \text{ M}^2$ / Desa Oi Panihi;=

*Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



- b. SHM No. 39 atas nama Deni Satria, luas 4993 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - c. SHM No. 40 atas nama Kalnu Kaji, luas 4998 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - d. SHM No 41 atas nama Zulkarnaen Jakariah, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - e. SHM No. 42 atas nama Jafar Husain, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - f. SHM No. 43 atas nama Juarait Rago, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - g. SHM No. 44 atas nama M. Afan Umar, luas 4870 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - h. SHM No. 45 atas nama Abdul Haris, luas 5357 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - i. Bidang Tanah yang belum bersertifikat seluas ± 57.368 M<sup>2</sup> atau apabila dikurangi dengan spadan pantai maka luasnya ± 53.357 M<sup>2</sup>.
4. Bahwa sebelum terjadi jual beli, Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi menyepakati untuk melakukan pengukuran tanah yang menjadi objek jual beli, dengan melibatkan juru ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bima, yang disaksikan oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi serta saksi-saksi dari tim Desa.
5. Bahwa hasil pengukuran pada saat itu diperoleh luas tanah secara keseluruhan ± 97.200 M<sup>2</sup>, yang kemudian bidang tanah tersebut disepakati dengan harga Rp. 110.000.000,- per hektar, dan biaya jasa broker/ makelar tanah senilai Rp. 100.000.000,-, serta biaya pengukuran tanah senilai 15.000.000 (di bayar oleh pihak Penjual).
6. Bahwa di area tanah yang luasnya ± 97.200 M<sup>2</sup> tersebut, terdapat 8 (delapan) sertifikat atas nama orang lain, namun menurut Pengakuan Tergugat Rekonvensi tanah yang sudah bersertifikat tersebut sudah dibelinya, antara lain:
- a. SHM No. 38 atas nama, Muhtar Ismail, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - b. SHM No. 39 atas nama Deni Satria, luas 4993 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - c. SHM No. 40 atas nama Kalnu kaji, luas 4998 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - d. SHM No 41 atas nama Zulkarnaen Jakariah, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - e. SHM No. 42 atas nama Jafar Husain, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - f. SHM No. 43 atas nama Juarait Rago, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - g. SHM No. 44 atas nama M. Afan Umar, luas 4870 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - h. SHM No. 45 atas nama Abdul Haris, luas 5357 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
7. Bahwa selanjutnya setelah Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sepakat melakukan jual beli atas objek jual beli tersebut secara adat, maka pada tanggal 26 Juli 2021, Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran tahap pertama sebesar RP. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta

*Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



rupiah) dengan cara transfer pada Bank BRI, dan selanjutnya pada hari itu juga dibuatkan kwitansi terhadap pembayaran tersebut, dan diikuti dengan penyerahan 4 sertifikat tanah yang termasuk menjadi objek jual beli oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi.

8. Bahwa untuk memenuhi kewajiban selaku pembeli, maka pada tanggal 23 September 2021, Pembeli /Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran tahap pelunasan dengan cara transfer kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 265.000.000,-, dan diikuti dengan penyerahan 3 sertifikat tanah yang termasuk objek jual beli tanah antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi. Dan pada saat itu juga Tergugat Rekonvensi menyatakan 1 sertifikat SHM No. 43 atas nama Juarait Rago, luas 5000 M<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi, belum bisa diserahkan Sertifikatnya dengan alasan belum ditemukan dan Tergugat Rekonvensi berjanji akan memberikan sertifikat tersebut serta mengurus proses kelanjutan dari jual beli tanah tersebut dan hal-hal lain yang menjadi kewajiban Tergugat Rekonvensi.
9. Bahwa dengan dilakukan pembayaran tahap kedua oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, maka proses jual beli secara adat terhadap bidang tanah milik Tergugat Rekonvensi seluas ± 97.200 M<sup>2</sup> telah selesai dan Oleh karenanya patut apabila jual beli tanah secara adat antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang terjadi pada tanggal 26 Juli 2021 dan dilanjutkan pembayarannya pada tanggal 23 September 2021, terhadap bidang-bidang tanah ssebagai berikut:
  - a. SHM No. 38 atas nama, Muhtar Ismail , luas 5000 m<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - b. SHM No. 39 atas nama Deni Satria, luas 4993 m<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - c. SHM No. 40 atas nama Kalnu Kaji, luas 4998 m<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - d. SHM No 41 atas nama Zulkarnaen Jakariah, luas 5000 m<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - e. SHM No. 42 atas nama Jafar Husain, luas 5000 m<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - f. SHM No . 43 atas nama Juarait Rago, luas 5000 m<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - g. SHM no. 44 atas nama M. Afan Umar, luas 4870 m<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - h. SHM no. 45 atas nama Abdul Haris, luas 5357 m<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi;
  - i. Bidang Tanah yang belum bersertifikat seluas +57.368 atau apabila dikurangi dengan dengan spadan pantai maka luasnya +53.357 dinyatakan sah menurut hukum.



10. Bahwa selanjutnya empat bulan kemudian setelah jual beli tersebut, Penggugat Rekonvensi mendapat informasi bahwa Tergugat Rekonvensi menjual kembali bidang tanah yang telah dijualnya kepada pihak lain.
11. Bahwa selanjutnya setelah mengecek langsung ke bidang tanah tersebut ternyata didapati benar tanah tersebut telah tertancap plang/tanda yang berisi bahwa bidang tanah tersebut adalah milik perusahaan tertentu dan pada bulan oktober 2022 baru secara pasti Penggugat rekonvensi mengetahuinya secara pasti bahwa benar objek jual beli antara Penggugat rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah di jual kepada Pihak lain.
12. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat rekonvensi mencoba melakukan klarifikasi kepada Tergugat Rekonvensi melalui orang lain, namun Tergugat Rekonvensi menyatakan sudah terlanjur melakukannya dan akan mengembalikan uang pembelian tanah milik Penggugat Rekonvensi, maka pada bulan Januari 2023, Tergugat Rekonvensi melakukan trik yaitu dengan melayangkan somasi kepada Penggugat Rekonvensi agar seolah-olah Penggugat Rekonvensi yang lalai melakukan pembayaran, Padahal Tergugat Rekonvensi telah menjual tanah yang menjadi objek jual beli antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi kepada pihak lain.
13. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi antara lain:
  - Tidak mau menyerahkan SHM No. 43 atas nama Jurait Rago belum diserahkan dan melakukan perbaikan/pengurusan terhadap 2 (dua) sertifikat yang cacat penerbitan.
  - Tidak mau melakukan kewajibannya untuk proses lanjutan dari jual beli tersebut dengan itikad tidak baik.
  - Menjual lagi tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat rekonvensi dan Tergugat rekonvensi kepada pihak lain, padahal objek tanah tersebut sudah terlebih dahulu dijual kepada Penggugat rekonvensi /Tergugat konvensi serta telah selesai dilakukan Pembayarannya oleh Penggugat rekonvensi.

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat rekonvensi menyebabkan Penggugat Rekonvensi menderita kerugian.

Oleh karenanya patut apabila atas segala tindakan Tergugat Rekonvensi diatas, dinyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1363 KUH Perdata.

14. Bahwa atas segala Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut diatas telah membuat Penggugat

*Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi mengalami kerugian, adapun kerugian materil yang dialami Penggugat Rekonvensi secara nyata adalah sebesar Rp. 300.000.000,-/hektar (harga saat ini) dikali 10 Hektar (setelah pembulatan) = Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), dan kerugian im-materil yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sehingga total kerugian materil dan im-materil yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima Milyar Rupiah);

15. Bahwa berdasarkan uraian diatas dan dihubungkan dengan ketentuan hukum maka adalah patut apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), dan kerugian Im-Materil yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sehingga total kerugian materil dan im-materil yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima Milyar Rupiah);
16. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi, beralasan hukum yang benar maka patut apabila Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi diatas untuk dikabulkan.
17. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum terlaksanannya isi putusan ini, maka sangat beralasan hukum apabila Penggugat Rekonvensi, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar meletakkan sita jaminan, terhadap seluruh harta benda milik Tergugat rekonvensi,
18. Menyatakan sah dan Berharga Sita jaminan dalam perkara ini;
19. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonvensi tidak lalai menjalankan isi putusan a quo, maka patut apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa/Dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah), untuk setiap harinya sampai dengan dilaksanakan isi putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi apabila lalai menjalankan isi Putusan ini, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, sehingga dilaksanakan isi putusan ini seluruhnya;
20. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini, sangat beralasan hukum maka sudah sepatutnya putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum, baik Banding, kasasi maupun Perlawanan (Uitvoerbaar bij voorraad);

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi

#### 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

21. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi ini didasari hukum yang benar, maka patut apabila Tergugat Rekonvensi, dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan Eksepsi, Jawaban dalam konvensi serta Gugatan dalam Rekonvensi di atas, maka atas perkenaan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, agar berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum jual beli secara adat terhadap bidang tanah milik Tergugat Rekonvensi seluas  $\pm 97.200 \text{ M}^2$  telah selesai dan Oleh karenanya patut apabila jual beli tanah secara adat antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang terjadi pada tanggal, 26 Juli 2021 dan pada tanggal 23 September 2021, terhadap bidang-bidang tanah sebagai berikut:
  - SHM No. 38 atas nama Muhtar Ismail, luas  $5000 \text{ M}^2$ / Desa Oi Panihi;
  - SHM No. 39 atas nama Deni Satria, luas  $4993 \text{ M}^2$ / Desa Oi Panihi;
  - SHM No. 40 atas nama Kalnu Kaji, luas  $4998 \text{ M}^2$ / Desa Oi Panihi;
  - SHM No. 41 atas nama Zulkarnaen Jakariah, luas  $5000 \text{ M}^2$ / Desa Oi Panihi;
  - SHM No. 42 atas nama Jafar Husain, luas  $5000 \text{ M}^2$ / Desa Oi Panihi;
  - SHM No. 43 atas nama Juarait Rago, luas  $5000 \text{ M}^2$ / Desa Oi Panihi;
  - SHM No. 44 atas nama M. Afan Umar, luas  $4870 \text{ M}^2$ / Desa Oi Panihi;
  - SHM no. 45 atas nama Abdul Haris, luas  $5357 \text{ M}^2$ / Desa Oi Panihi;
  - Bidang tanah yang belum bersertifikat seluas  $\pm 57.368 \text{ M}^2$  atau apabila dikurangi dengan dengan spadan pantai maka luasnya  $\pm 53.357 \text{ M}^2$Adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi /Penggugat konvensi yang:
  - Tidak mau menyerahkan SHM No. 43 atas nama Juarait Rago belum diserahkan dan melakukan perbaikan / pengurusan terhadap 2 (dua) sertifikat yang cacat penerbitan.

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi



- Tidak mau melakukan proses lanjutan dari jual beli tersebut dengan itikad tidak baik.
- Menjual lagi bidang-bidang tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi kepada pihak lain, padahal objek tanah tersebut sudah terlebih dahulu dijual kepada Penggugat Rekonvensi dan telah dibayar lunas oleh Penggugat rekonvensi.

adalah perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan hukum Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian moril dan materil terhadap Penggugat rekonvensi/ Tergugat konvensi, yakni:
  - Kerugian Materil yang diderita oleh Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 300.000.000,-/hektar (harga saat ini) dikali 10 Hektar (setelah pembulatan) = Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
  - kerugian immateril Penggugat Rekonvensi adalah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
5. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), dan kerugian Im-Materil yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sehingga total kerugian materil dan im-materil yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima Milyar Rupiah)
6. Menyatakan sah dan Berharga Sita jaminan dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa/Dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah rupiah), untuk setiap harinya sampai dengan dilaksanakan isi putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi apabila lalai menjalankan isi Putusan ini, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, sehingga dilaksanakan isi putusan ini seluruhnya;
8. Menyatakan hukum putusan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum, baik banding maupun kasasi, serta Perlawanan (Uitvoerbaar bij voorraad);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Et Aequo et Bono).

*Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi dan Tergugat telah pula mengajukan duplik dalam gugatan Konvensi serta Replik dan Duplik dalam Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi kwitansi DP tanah yang berlokasi di So Doro Mbolo, Blok 03 atas nama Hermansyah sebesar Rp600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah), tanggal 26 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda P-1
2. Foto tanda terima Bank BRI sejumlah Rp100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah), selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy tanda terima dari bank BRI sebesar Rp 265.000.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah) ke Rekening Hermansyah, tanggal 23 September 2021, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto copy tanda terima dari bank BRI sebesar Rp 15.000.000,-,- (Lima Belas Juta Rupiah) ke Rekening Yakub, tanggal 15 September 2021, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopy Somasi ke-III tertanggal 27 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopy Laporan Transaksi atas nama Hermansyah tertanggal 1 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopy Laporan Transaksi atas nama Hermansyah tertanggal 1 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-1 s/d P-4 tanpa ada aslinya dan telah diberi meterai yang cukup;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi 1: Abdul Rauf:
  - Bahwa saksi hadir karena ada sengketa tanah di Tambora antara Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dari cerita Penggugat (Hermansyah) bahwa tanah tersebut sudah di DP oleh Yakub sekitar tahun 2023 dan pada saat itu saksi diceritakan di rumah Penggugat ;

*Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja sebagai supir Truck milik Penggugat sejak tahun 2020 sampai dengan tahun 2023 namun sekarang sudah tidak lagi menjadi sopir truck milik Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut terletak di SP 2 Desa Oi Panihi, Kec. Tambora, Kab. Bima;
- Bahwa saksi tidak tahu kaitan dengan DP ataupun kwitansi pembayaran tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah saat ini;
- Bahwa saksi tidak tahu kaitan penyerahan tanah dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa tanah yang di DP oleh Tergugat tersebut merupakan tanah milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah tersebut tanah Penggugat karena saksi pernah membawa pagar untuk memagar tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah tersebut milik Penggugat sudah lama;
- Bahwa di tanah obyek tersebut tidak ada bangunan hanya ada pojon jambu mente namun saat ini pohon jambu mente tersebut sudah mati;
- Bahwa hampir setiap hari saksi melihat tanah obyek sengketa karena saksi bekerja di tambak di sekitar tanah obyek sengketa;
- Bahwa di tanah obyek sengketa tidak ada tambak dan tidak ada katifitas;
- Bahwa saksi tidak tahu kaitan sertifikat tanah yang di DP tersebut;
- Bahwa saksi tidak melihat transaksi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi terakhir kelokasi tersebut 2 (dua) bulan yang lalu;
- Bahwa tanah yang di DP tersebut di sebelah barat berbatasan dengan Jalan;
- Bahwa di tanah obyek sengketa ada galian;
- Bahwa saksi tidak tahu jika tanah tersebut dijual kemana;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Kuasa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi 2: Taufik

- Bahwa saksi mengetahui ada masalah DP Tanah;

*Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang punya tanah tersebut ialah Penggugat dan yang melakukan DP tanah tersebut ialah Tergugat;
- Bahwa saksi di ceritakan oleh Penggugat bahwa tanah milik Penggugat sudah di DP oleh Tergugat, dan pada saat itu Penggugat menceritakan hal tersebut di rumah Penggugat;
- Bahwa Penggugat menceritakan kepada saksi jika tanah milik Penggugat yang di DP tersebut terletak di SP 2 Tambora;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak diceritakan oleh Penggugat berapa uang DP yang diterima namun Penggugat hanya bilang ke saksi tanah tersebut belum dijual belikan namun baru di DP saja;
- Bahwa pada tahun 2021 saksi pernah menanyakan kaitan dengan DP tersebut kepada Penggugat namun Penggugat menyatakan tanah tersebut baru di beri DP saja belum dijual beli;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kaitan surat-surat tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi kenal baik dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah obyek sengketa;
- Bahwa kaitan dengan jual beli tanah tersebut tidak ada laporan ke kantor Desa;
- Bahwa Penggugat menceritakan kepada saksi jika tanah tersebut sudah di DP oleh Tergugat pada tahun 2020;
- Bahwa Penggugat tidak pernah bercerita ke saksi jika tanah tersebut di jual keorang lain;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Kuasa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi 3: Muhamad Rasidin

- Bahwa saksi pernah ke obyek sengketa pada tahun 2022;
- Bahwa saksi ke obyek sengketa bersama dengan Penggugat dan pembeli tanah namun pada saat itu diwakili oleh kepala desa;
- Bahwa pada saat penancangan plang tersebut ada sdr Penggugat, Ilham, Fuji dan Kades;
- Bahwa pada saat penancangan plang tersebut tidak ada yang keberatan;
- Bahwa sebelum penancangan plang sudah di pasang patok juga;
- Bahwa Penggugat menjual tanah yang tidak ada surat-suratnya sedangkan yang ada sertifikatnya tidak dijual;

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi

#### 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 yang saksi ketahui masalah Penggugat dan Tergugat kaitan dengan panjar, Tergugat melakukan Panjar beli tanah kepada Penggugat dan saksi mengetahui hal tersebut dari cerita Penggugat;
- Bahwa benar saksi yang membuat akta yang mempunyai sertifikat tersebut;
- Bahwa ada 8 sertifikat yang saksi buat akta;
- Bahwa luas tanah yang di bayar oleh TSB dari Penggugat seluas 5 Ha satu hamparan;
- Bahwa di sebelah tanah satu hamparan tersebut ada jalan;
- Bahwa tanah 1 hamparan tersebut ada yang memiliki sertifikat dan ada yang tidak memiliki sertifikat;
- Bahwa kaitan dengan tanah tersebut saksi hanya membuat akta saja;
- Bahwa nilai jual per Ha yang di jual Penggugat ke TSB Rp. 150.000.000,-;
- Bahwa saksi tidak tahu kaitan sengketa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah membuat akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hal tersebut namun yang saksi dengar kaitan dengan bukti trnsfer antara Tergugat dan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Kuasa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopy print out hasil sceen shot percakapan Whatsapp antara Penggugat dan Tergugat, tanggal 26 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotocopy bukti transfer sebesar RP700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah) dari Tergugat kepada Penggugat, tanggal 26 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotocopy bukti transfer sebesar RP265.000.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah) dari Tergugat kepada Penggugat, tanggal 23 September 2021, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotocopy laporan transaksi finansial atas nama Tergugat , periode transaksi 20 Juli 2021 sampai dengan tanggal 31 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda T-4;

*Halaman 30 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*

#### 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

5. Fotocopy laporan transaksi finansial atas nama Tergugat, periode transaksi 20 September 2021 sampai dengan tanggal 30 September 2021, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotocopy foto antara Penggugat dan Tergugat dirumah makan, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotocopy foto antara Penggugat dan Tergugat, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotocopy Foto antara Penggugat dan Tergugat terkait penyerahan sertifikat, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Fotocopy Print Out Foto Plank Tanah milik CV Tambora Sukses Bersama, selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Foto copy sistim informasi penelusuran perkara Pengadilan Negeri Raba Bima, selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Foto copy Informasi Detail Perkara Pengadilan Negeri Raba Bima, selanjutnya diberi tanda T-11;
12. Foto copy surat panggilan ke. II terhadap Yakub, tertanggal 18 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda T-12;
13. Foto copy surat panggilan terhadap Mukhlis tertanggal 1 November, selanjutnya diberi tanda T-13;
14. Foto copy Peta Tanah CV. Tambora Makmur Sejahtera, selanjutnya diberi tanda T-14;
15. Foto copy Peta Tanah CV. Tambora Makmur Sejahtera, selanjutnya diberi tanda T-15;
16. Foto copy Peta Tanah CV. Tambora Makmur Sejahtera, selanjutnya diberi tanda T-16;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, kecuali bukti T-1, T-2, T-3, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-13, T-14, T-15 dan T-16 tanpa ada aslinya dan telah diberi meterai yang cukup;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi 1: Muhammad Yaman

- Bahwa saksi tahu ada masalah sengketa tanah;
- Bahwa masalah tanah yang saksi maksud tersebut ialah Tergugat membeli tanah dari Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut pernah diukur oleh BPN, Tim dari Desa dan ada juga hadir Penggugat dan Tergugat;

*Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*

#### 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)



- Bahwa tanah yang diukur pada saat itu satu hamparan dan luasnya sekitar 97.200 m<sup>2</sup>;
- Bahwa tanah tersebut ada sertifikatnya namun baru di serahkan 4 buah sertifikat;
- Bahwa tanah yang di jual oleh Penggugat itu ada beberapa sertifikat namun saksi tidak tahu berapa banyak jumlah sertifikatnya;
- Bahwa jual beli tanah tersebut terjadi tanggal 26 Juli 2021;
- Bahwa setahu saksi uang yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 700.000.000,- yang di transfer oleh Tergugat;
- Bahwa ada lagi pembayaran setelah itu sebesar Rp. 260.000.000,- untuk pelunasan dan pada saat itu ada penyerahan sertifikat sebanyak 4 buah;
- Bahwa selain ke Penggugat menjual tanah kepada Tergugat namun Penggugat menjual lagi tanah ke orang lain;
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah tersebut dijual lagi ke orang lain (PT.TSB) dan saksi mengetahui hal tersebut dari cerita Muhamad Rasidin (Notaris);
- Bahwa kapasitas saksi sebagai Tim Desa Oi Panihi dan kami ada 10 orang dan tugas saksi pada saat itu untuk mengawasi tanah dan insfektor;
- Bahwa harga yang disepakati pada saat penjualan tanah tersebut adalah Rp.965.000.000,- ;
- Bahwa saksi tidak tahu kaitan akta jual beli tersebut;
- Bahwa harga tanah dilokasi tersebut per Ha nya sejumlah Rp.110.000.000,- ;
- Bahwa Penggugat menjual tanah kepada Tergugat sebanyak 8 bidang;
- Bahwa tanah yang di satu hamparan tersebut ada yang sudah bersertifikat dan ada yang belum bersertifikat;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang memegang hasil ukur tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kaitan dengan surat ukur dari BPN;
- Bahwa 3mpat sertifikat itu bukan nama penggugat namun nama orang lain karena awalnya Penggugat membeli dari orang lain;
- Bahwa saksi di perlihatkan oleh Tergugat bukti transfer dari Tergugat kepada Penggugat;

*Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Kuasa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi 2: Ilham DG Mappuji

- Bahwa saksi dihadirkan terkait Penggugat menjual tanah kepada PT. TSB (Tambora Sukses Bersama);
- Bahwa saksi bekerja di PT.TSB (Tambora Sukses Bersama) ;
- Bahwa benar Penggugat pernah menjual tanah kepada TMS (CV. Tambora Makmur Sejahtera);
- Bahwa tanah yang dijual Penggugat kepada kepada PT.TSB (Tambora Sukses Bersama) dan kepada TMS (CV. Tambora Makmur Sejahtera) adalah tanah yang berbeda;
- Bahwa tanah yang dijual Penggugat kepada Tergugat ialah tanah yang di pinggir laut;
- Bahwa di tancap papan TMS (CV. Tambora Makmur Sejahtera) di atas tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu perjanjian antara Penggugat dan TMS (CV. Tambora Makmur Sejahtera);
- Bahwa pada saat itu ada dari Pihak Desa setempat yang keberatan kaitan dengan penancapan papan TMS (CV. Tambora Makmur Sejahtera) namun kami tetap menancapnya;
- Bahwa yang menyuruh saksi menancap papan di atas tanah obyek sengketa ialah TMS (CV. Tambora Makmur Sejahtera) karna pada saat itu saksi bekerja di TMS (CV. Tambora Makmur Sejahtera);
- Bahwa saksi tidak tahu darimana PT TSB mendapatkan tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu kaitan kaitan kesepakatan penjualan tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada saat saksi menancap plang tidak ada plang yang lain di tanah obyek sengketa;
- Bahwa benar Penggugat pernah dilaporkan ke Polisi kaitan masalah tanah tersebut namun laporan tersebut tidak di terima oleh pihak kepolisian;
- Bahwa sebelum saksi melakukan penancapan papan di tanah obyek sengketa saksi pernah kerumah Penggugat;
- Bahwa saksi bersama PPAT pernah bertemu Penggugat meminta klarifikasi bahwa tanah tersebut pernah dijual ke Tergugat;

*Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*

**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 yang di jual oleh Penggugat kepada TSB (Tambora Sukses Bersama) ada suratnya sedangkan tanah yang di jual di Tergugat ada surat sporadiknya;
- Bahwa saksi melakukan penancangan di tanah obyek sengketa pada bulan Mei tahun 2022;
- Bahwa terakhir saksi melihat papan di tanah obyek sengketa sekitar awal 2023;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan Kuasa Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi 3: Mukhlis

- Bahwa saksi hadir dipersidangan ini terkait masalah Jual beli tanah;
- Bahwa lokasi tersebut di Oi Panihi, Kec. Tambora, Kabupaten Bima;
- Bahwa yang menjual tanah tersebut ialah Penggugat dan yang membeli tanah tersebut Tergugat;
- Bahwa ada pengukuran tanah sebelum dilakukan jual beli tanah dan Penggugat dan Tergugat sepekat;
- Bahwa tanah yang dijual Penggugat kepada Tergugat ialah tanah yang di pinggir laut;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dijual tersebut;
- Bahwa pernah dilakukan pengukuran terkait pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa luas tanah yang dijual tersebut seluas 9 Ha;
- Bahwa saksi tahu kaitan dengan pembayaran tanah tersebut melalui trnsfer sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan saksi lihat langsung bukti transfer tersebut;
- Bahwa tidak ada akta jual beli kaitan dengan jual beli tanah tersebut;
- Bahwa tergugat ada memegang sertifikat kaitan dengan tanah tersebut;
- Bahwa yang menyerahkan sertifikat tersebut kepada Tergugat ialah Penggugat namun sertifikat tersebut bukan atas nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat pernah bertemu di kanti bank BRI saat Tergugat melakukan transfer;
- Bahwa saksi melihat langsung pada saat Penggugat menyerahkan sertifikat kepada Tergugat;
- Bahwa tidak ada surat jual beli kaitan dengan tanah tersebut namun hanya ada surat pernyataan jual beli;

Halaman 34 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi

**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 atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Kuasa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 14 Mei 2024;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat Kompensi di dalam Jawabannya selain menyangkal gugatan Penggugat Kompensi ternyata juga telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

#### 1. Gugatan Penggugat Premature

Bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat pada khususnya tentang objek Perkara dalam perkara a quo yaitu Gugatan Pembatalan Rencana jual beli tanah antara Penggugat (sebagai Pemilik /calon Penjual) dan Tergugat (sebagai calon Pembeli) yaitu tanah yang berada di So Doro Mbolo, blok 03 Desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, kabupaten Bima.

Bahwa menurut hemat Tergugat, bahwa rencana jual beli yang dimaksud dalam objek perkara a quo tentunya sangat membingungkan, karena ketika Penggugat dan Tergugat melakukan proses persiapan jual beli bidang-bidang tanah milik Penggugat (vide gugatan penggugat poin 1), sampai dengan proses pelaksanaan (pembayaran dan serah terima 7 Sertifikat bidang-bidang tanah yang menjadi objek jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat), belum disepakati baik dalam bentuk perjanjian maupun dalam bentuk surat apapun tentang kesepakatan rencana jual beli seperti yang dimaksud dalam objek sengketa perkara a quo, oleh karenanya patut apabila objek sengketa a quo dinyatakan adalah objek sengketa yang tidak benar.

Bahwa selanjutnya dalam uraian posita gugatan Penggugat, dimana Penggugat mendalilkan Tergugat melakukan wanprestasi, namun disisi lain Penggugat mendalilkan dalam somasinya yang termaktub dalam posita poin 8 (delapan gugatan konvensi) menyatakan belum ada surat jual beli.

*Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



Mencermati uraian diatas tentunya menimbulkan pertanyaan hukum, darimanakah Penggugat menentukan ukuran wanprestasi apabila dalam proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada surat jual beli/perjanjian yang mengatur tentang jatuh tempo tentang pembayaran.

Mencermati uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat masuk dalam katagori gugatan premature.

Bahwa yang dimaksud rencana dalam kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kerangka/Langkah-langkah sesuatu yang akan dikerjakan. Artinya adalah sesuatu yang masih dalam konsep atau rancangan yang belum dikerjakan sama sekali.

Bahwa mengacu pada uraian diatas dan apabila dihubungkan dengan objek sengketa perkara a quo menurut hemat Tergugat adalah sangat tidak benar menurut hukum, karena jual beli bidang-bidang tanah antara penggugat dengan Tergugat dalam perkara a quo tidaklah dapat dikatakan rencana jual beli karena telah terjadi proses pelaksanaan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal ini telah terjadi pembayaran dan penyerahan 7 Sertifikat bidang tanah yang menjadi bagian obyek jual beli.

Bahwa pelaksanaan mana telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Tanah yang berada di So Doro Mbolo, blok 03 Desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima, dimana tanah tersebut terdiri dari beberapa bidang tanah antara lain 8 (delapan) bidang sudah bersertifikat (bukan atas nama Penggugat) dan 1 Bidang belum bersertifikat, dan semua terletak dalam satu hamparan dengan total luas keseluruhan + 97. 200 M<sup>2</sup>.

Bahwa Pelaksanaan jual beli di maksud adalah telah terjadi kesepakatan tentang objek jual beli dan kesepakatan harga yang diikuti dengan pembayaran serta penyerahan 7 sertifikat tanah yang menjadi bagian dari objek jual beli.

Bahwa diantara 8 (delapan) bidang yang sudah bersertifikat yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat, ada 1 (satu) bidang tanah yang bersertifikat No. 43 atas nama Jurait Rago belum diserahkan dengan alasan sertifikat tersebut tidak ditemukan.

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka, adalah beralasan hukum apabila dinyatakan bahwa gugatan Penggugat premature dan oleh karenanya patut dinyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

## 2. Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas

*Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



Bahwa mencermati gugatan Penggugat dalam perkara a quo antara lain:

Bahwa mencermati uraian gugatan penggugat tentang luas tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat secara keseluruhan adalah kabur dan tidak jelas, dimana tertulis dalam gugatan Penggugat adalah seluas + 13,5 Hektar, namun disisi lain dalam somasi Penggugat yang tertuang dalam gugatan tertulis seluas 12 hektar, sementara pelaksanaan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan hasil ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Bima adalah seluas + 97.200 M<sup>2</sup> (belum dikurangi spadan pantai).

Bahwa apabila mencermati luas objek jual beli bidang-bidang tanah antara Penggugat dengan Pengugat, maka secara mudah dapat ditemukan jumlah luas keseluruhan yaitu 8 Bidang tanah yang bersertifikat totalnya seluas ± 40.218 M<sup>2</sup> dan dijumlahkan dengan luas 1 bidang tanah yang belum bersertifikat yang luasnya ± 57.368 M<sup>2</sup>, yang apabila dikurangi spadan pantai menjadi ± 53.357 M<sup>2</sup>, sehingga total luas objek jual beli yaitu luas ± 40.218 M<sup>2</sup> + luas ± 53.357 M<sup>2</sup> = ± 93.575 M<sup>2</sup> (total luas ini setelah pengurangan sepadan pantai). Namun karena Penggugat ingin pembulatan maka Penggugat dan Tergugat sepakat luas keseluruhan objek jual beli seluas ± 97.200 M<sup>2</sup>. sesuai hasil pengukuran Juru ukur BPN yang belum mengurangi dengan spadan pantai.

Mencermati uraian luas yang dipaparkan dalam eksepsi a quo, tentunya akan membingungkan, darimana Penggugat mendapat luas objek jual beli tanah seluas ± 13, 5 Hektar yang dituangkan dalam gugatannya.

Bahwa kekaburan luas objek jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat terlihat juga pada gugatan Penggugat poin 3.h, dimana tertulis SHM no. 45 atas nama Abdul Haris, luas 53.357 m<sup>2</sup>/ Desa Oi Panihi, sementara tidaklah ada luas tanah atas nama Abdul Haris seluas itu.

Bahwa perbedaan luas dan ketidak jelasan serta ketidak benaran luas objek jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang tertuang dalam gugatan Penggugat dapat dikategorikan gugatan kabur dan tidak jelas.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka patut apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklaar).

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi tersebut, Penggugat Kompensi pada pokoknya telah menyangkalnya dengan mengemukakan bahwa dalil Tergugat di dalam eksepsinya adalah tidak benar menurut hukum karena

*Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak faham obyek perkara ini adalah pembatalan rencana jual beli tanah di Desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima antara Penggugat dan Tergugat karena rencana jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut tidak memenuhi syarat menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yang antara lain pasal tersebut berbunyi : Syarat syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yaitu : kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang./suatu sebab yang halal. Jadi Tergugat telah melakukan wangprestasi/ Tergugat telah tidak memenuhi kesepakatan awal yaitu Tergugat akan membayar lunas tanah Penggugat seluas 13,5 Ha (13,5 hektar) seharga Rp.1.485.000.000,-( Satu Miliar Empat Ratus Delapan Uluh Lima Juta Rupiah) dan Tergugat baru memberi uang DP sebesar Rp.850 juta pada Penggugat (lihat bukti kwitansi terlihat tulisan DP). Selanjutnya pada bulan Januari tahun 2023, Penggugat telah mengirim surat somasi kepada Tergugat, sampai tiga kali di kirim surat somasi kepada Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak pernah menjawab surat somasi dari Penggugat, justru itu dalil Tergugat yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat adalah Premature adalah tidak benar dan justru itu, Penggugat menolaknya, bahwa antara Penggugat dan Tergugat belum ada membuat surat jual beli tanah tersebut karena Tergugat tidak mau membayar lunas harga tanah milik Penggugat seluas 13,5 Ha, malah Penggugat telah mengirim surat somasi pada Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak mau menjawab surat somasi tersebut, pada hal isi surat somasi tersebut ada dua opsi yaitu : Opsi pertama pak Herman (Penggugat ) akan membatalkan rencana jual beli tersebut, dengan catatan uang panjar akan dikembalikan dan opsi yang kedua, bahwa rencana jual beli tanah tersebut dapat dilabutkan dengan Syarat, penentuan harga tanah ditentukan dengan harga sekarang yaitu Rp.300 Juta perhektar. Bahwa dalil-dalil Penggugat di dalam surat gugatannya adalah telah jelas, dan atau tidak kabur sebagaimana yang di dalilkan oleh Tergugat, justru itu semua dalil dari Tergugat tersebut tentang dalil eksepsinya adalah tidak benar, keliru dan salah, justru itu Penggugat menolak semuanya. Selanjutnya bahwa jual beli tanah menurut ketentuan pasal 26 undang-undang pokok Agraria cq. Pasal 37, Pasal 38 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, antara lain berbunyi : Pasal 38 berbunyi : Pembuatan akta sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan di saksikan oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi

*Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*

#### 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 memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum tersebut. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas bahwa jika ada jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Notaris PPAT, akan tetapi dalam perkara ini antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal rencana jual beli tanah di Desa Oi Panihi belum ada buat surat apapun, tidak ada surat jual beli, oleh karena itu rencana jual beli tanah tersebut patut dan benar gugatan pembatalan rencana jual beli tanah tersebut. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka patut dalil eksepsi dari Tergugat patut ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas sangkalan Penggugat Konpensasi tersebut, Tergugat Konpensasi menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Tanggapan Penggugat atas Eksepsi dari Tergugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat, tetap pada eksepsi yang telah diajukan pada persidangan secara online pada tanggal 28 Desember 2023.
3. Bahwa menanggapi dalil tanggapan Penggugat atas eksepsi Tergugat merupakan tanggapan tidak jelas terkait hal apa atau dalil eksepsi mana yang tidak benar, keliru dan salah menurut hukum.

Padahal dalam eksepsinya pada pokoknya Tergugat mempertanyakan darimanakah Penggugat dapat menyimpulkan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi?. Karena terkait rencana jual beli yang dimaksud Penggugat sama sekali tidak pernah ada dan tidak pernah tercatat atau tertulis dalam bentuk perjanjian, yang merupakan dasar untuk menganggap Tergugat telah melakukan Wanprestasi.

Bahwa sebagaimana yang telah berulang kali Tergugat dalilkan pada eksepsi dan Jawaban perkara A quo, antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi jual beli terhadap bidang tanah yang terletak di So Doro Mbolo, blok 03 Desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima seluas total  $\pm 97.200 \text{ M}^2$  (total luas ini setelah dikurangi sepadan pantai). Hal mana dari bidang-bidang tanah tersebut sebagian telah bersertifikat yakni 8 Sertifikat yang bukan atas nama Penggugat, dan sisanya belum bersertifikat. Selanjutnya 8 dari bidang tanah yang bersertifikat hanya 7 Sertifikat yang sudah diserahkan Penggugat kepada Tergugat, dengan alasan Sertifikat atas anam Juraid Rago tidak dapat ditemukan.

Bahwa total luas keseluruhan bidang tanah yang dibeli Tergugat dari Penggugat adalah seluas  $\pm 97.200 \text{ M}^2$  (total luas ini setelah dikurangi sepadan pantai), bukan seperti yang didalilkan Penggugat. Hal tersebut

*Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*

#### 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

berdasarkan hasil pengukuran oleh petugas kantor Pertanahan Kabupaten Bima sebelum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan.

Bahwa terkait dengan pembayaran terhadap jual beli bidang tanah tersebut telah dilakukan sebanyak dua kali dan telah lunas, namun justru Penggugat yang belum menjalankan kewajibannya sebagai penjual yakni menyerahkan Sertifikat atas nama Juraid Rago dan memproses bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat.

4. Bahwa dengan tidak menanggapi secara detil dan terperinci dalil-dalil Tergugat, semakin jelas menunjukkan kebingungan Penggugat, khususnya terkait luas objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, oleh karenanya terhadap semua dalil eksepsi Tergugat patut untuk dipertimbangkan.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka patut apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklaard);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi Tergugat Kompensi, eksepsi-eksepsi tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Premature dengan alasan bahwa dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya khususnya objek perkara yaitu gugatan pembatalan rencana jual-beli tanah yang berada di So Doro Mbolo, blok 03 Desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima namun oleh Penggugat juga mendalilkan bahwa rencana jual-beli tanah objek sengketa tersebut telah terdapat persiapan sehingga gugatan yang demikian tersebut khususnya objek sengketa adalah tidak benar adanya dan gugatan yang demikian tersebut termasuk gugatan premature;
2. Gugatan kabur dan tidak jelas dengan alasan bahwa luas tanah yang menjadi objek gugatan dalam gugatan Penggugat adalah 13.5 Ha, namun dalam somasi Penggugat yang dituangkan dalam gugatan seluas 12 Hektar, sementara pelaksanaan jual-beli berdasarkan hasil ukur kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bima seluas  $\pm$  97.200 M2, sehingga gugatan yang demikian tidak jelas serta kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena itulah kini dipertimbangkan keseluruhan eksepsi Tergugat kompensi tersebut, sebagaimana tersebut di bawah ini;

*Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*

#### 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 makna dan hakikat suatu Eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85);

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil Eksepsi tersebut diatas, maka dapatlah disimpulkan bahwa eksepsi tersebut adalah suatu Eksepsi yang menyangkut acara, yang dalam hukum acara perdata lazim disebut sebagai Eksepsi Prosesuil yaitu eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan, karena gugatan dipandang cacat formil karena tidak tegas, tidak jelas dan kurang pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi tersebut, harus dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, untuk menghindari kelambatan yang tidak perlu, atau dibuat-buat agar proses perkara berjalan cepat dan lancar (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No.935 K/Sip/1985 tanggal 30 September 1986 yang menyatakan : "Bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ");

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat Premature dengan alasan bahwa dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya khususnya objek perkara yaitu gugatan pembatalan rencana jual-beli tanah yang berada di So Doro Mbolo, blok 03 Desa Oi Panihi, Kecamatan Tambora, Kabupaten Bima namun oleh Penggugat juga mendalilkan bahwa rencana jual-beli tanah objek sengketa tersebut telah terdapat persiapan sehingga gugatan yang demikian tersebut khususnya objek sengketa adalah tidak benar adanya dan gugatan yang demikian tersebut termasuk gugatan premature;

Menimbang, menurut Majelis bahwa dalam Gugatan Penggugat Kompensi telah secara jelas diuraikan telah terjadi perbuatan hukum berupa rencana jual-beli antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi terhadap tanah objek sengketa namun dari rencana jual-beli terhadap tanah objek sengketa tersebut telah dilakukan pembayaran berupa DP sebagaimana dalil gugatan Penggugat Kompensi, sehingga perbuatan Tergugat Kompensi merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi. Bahwa menurut Majelis Hakim prihal dalil-dalil yang lainnya dari Tergugat Kompensi telah menyangkut pokok perkara dan akan dipertimbangkan dalam bagian pokok perkara, maka

*Halaman 41 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Eksepsi Tergugat Kompensi yang menyatakan Gugatan Penggugat kabur dengan alasan bahwa luas tanah yang menjadi objek gugatan dalam gugatan Penggugat adalah 13.5 Ha, namun dalam somasi Penggugat yang dituangkan dalam gugatan seluas 12 Hektar, sementara pelaksanaan jual-beli berdasarkan hasil ukur kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bima seluas  $\pm$  97.200 M2, sehingga gugatan yang demikian tidak jelas serta kabur;

Menimbang, menurut Majelis Hakim berdasarkan proses jawab-jinawab serta bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak bahwa Penggugat Kompensi dalam dalil gugatannya tidak ada menguraikan dasar perolehan tanah objek sengketa karena sebagaimana dalil gugatan Penggugat Kompensi bahwa tanah objek sengketa telah memiliki Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain dan bukan Penggugat Kompensi, selain itu juga bahwa baik Penggugat Kompensi maupun Tergugat Kompensi tidak ada satupun bukti yang diajukan bahwa Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi telah melakukan perbuatan Hukum berupa jual beli atau rencana jual beli sebagaimana dalil gugatan Penggugat Kompensi sehingga menurut Majelis Hakim bahwa antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi tidak terdapat sengketa hukum berupa jual-beli atau rencana jual-beli sehingga gugatan yang demikian tidak sempurna karena sengketanya tidak jelas, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 6.K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis tersebut di atas, oleh karena Eksepsi Tergugat Kompensi diterima maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat Penpensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Kompensi adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, oleh karena eksepsi Tergugat Kompensi telah diterima, maka gugatan Penggugat Kompensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

*Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*

### 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)



## DALAM REKONPENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat konpensi tidak dapat diterima maka gugatan Rekonpensi harus juga dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSİ DAN REKONPENSİ

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, karena gugatan Penggugat konpensi tidak dapat diterima maka Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu haruslah dihukum untuk membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini, sejumlah bunyi amar putusan ini nanti;

Mengingat, Pasal 1320 KUHPerdara serta segala ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang diatur dalam UU No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan UU No. 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan segala Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM KONVENSİ

#### DALAM EKSEPSİ

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

#### DALAM REKONVENSİ

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

#### DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp275.250,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Dua Ratus Lima Puluh Rupiah);

*Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raba Bima, pada hari Senin tanggal 13 Mei 2024, oleh kami FIRDAUS, SH. sebagai Hakim Ketua, BURHANUDDIN MOHAMMAD, SH dan SAHRIMAN JAYADI, SH., MH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Selasa tanggal 11 Juni 2024 oleh FIRDAUS, SH, sebagai Hakim Ketua, RIFAI, SH dan SAHRIMAN JAYADI, SH., MH masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dihadiri oleh SAIFULLAH, SH sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

RIFAI, S.H.

FIRDAUS, SH.

SAHRIMAN JAYADI, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

SAIFULLAH, S.H.

Perincian biaya :

Pendaftaran	Rp.	30.000,00
Biaya ATK/Proses	Rp.	100.000,00
Pengandaan Berkas	Rp.	12.250,00
Biaya Panggilan	Rp.	103.000,00
Pemeriksaan setempat.	Rp.	-
PNBP	Rp.	10.000,00
Materai	Rp.	10.000,00
Redaksi	Rp.	10.000,00
<u>Jumlah</u>		Rp275.250,00 (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Dua Ratus Lima Puluh Rupiah);

Halaman 44 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 59/Pdt.G/2023/PN Rbi