



P U T U S A N

Nomor 31/Pdt.G/2019/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. H. ZAENUDIN;** Lahir di Bunsalah, 24 September 1959 / 69 Tahun, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Lingkungan Jangkuk No. 1 Kelurahan Selagalas RT.005 RW. 270 Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat;
- 2. Ir. Hj. ROHENI;** Lahir Masbagik, 31 Desember 1965 / 53 Tahun, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Lingkungan Jangkuk No. 1 Kelurahan Selagalas RT.005 RW. 270 Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang selanjutnya disebut sebagai :

-----**PARA**

PENGUGAT;

M e l a w a n :

ANDRY SETIADI KARYADI, Tempat tanggal lahir di Surakarta, 11 April 1978 / 40 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, NIK : 5171041104780007, Alamat Perumahan Batur Sari Blok C No. 8 Jalan Batur Sari, Kelurahan Pandang Sambian Kaja,



Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, yang
selanjutnya disebut sebagai : -----**TERGUGAT**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Setelah mempelajari surat-surat dan berkas perkara tersebut di atas;

Setelah mendengar keterangan dari para pihak yang berpekar;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya, dibuat dan ditandatanganinya di Mataram pada tanggal 20 Pebruari 2019 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 21 Pebruari 2019 di bawah register Perkara Perdata No.31/Pdt.G/2019/ PN Mataram yang menguraikan dalil-dalil gugatannya sebagai berikut :

1. Bahwa sejak tahun 2011, PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT telah melakukan hubungan hukum keperdataan berupa jual beli (beberapa) bidang tanah kebun yang terletak di pulau lombok serta penggantian beberapa bidang tanah terhadap nilai pembayaran yang telah diserahkan oleh TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT;
2. Bahwa terhadap hubungan hukum tersebut, TERGUGAT kemudian (belakangan) menyodorkan kepada PARA PENGGUGAT berupa "SURAT PERJANJIAN" tertanggal 14 Februari 2014 untuk ditandatangani dan surat perjanjian tersebut telah dilakukan pengesahan atau legalisir (*Waarmmerking*) di kantor Notaris / PPAT Eddy Hermansyah, SH., dengan No : 002 / L / II / NOT / 2014 tertanggal 21 Februari 2014 dan telah dinyatakan sah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 187 / Pdt.G/ 2016 / PN.Mtr., tertanggal 27 Februari 2017 dalam gugatan wanprestasi antara



PENGUGAT H. ZAENUDIN melawan TERGUGAT ANDRY SETIADI
KARYADI;

3. Bahwa di dalam surat perjanjian tersebut secara umum telah dituangkan beberapa poin diantaranya terkait dengan jumlah nilai uang pembayaran, obyek yang diperjual-belikan, tata cara penggantian obyek jual beli, beban bunga keterlambatan, dan penyelesaian masalah jika terdapat perbedaan pendapat antara PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT dalam menjalankan surat perjanjian tersebut;

4. Bahwa dalam hubungan hukum tersebut, PARA PENGUGAT mengakui jika telah menerima sejumlah pembayaran dari TERGUGAT secara bertahap terhitung sejak tahun 2011 yang keseluruhannya berjumlah Rp. 18.395.000.000,- (delapan belas milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan terhadap penerimaan sejumlah pembayaran tersebut, PARA PENGUGAT telah memenuhi prestasinya kepada TERGUGAT baik sebelum maupun setelah dibuatnya surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014. Dan adapun nilai beberapa bidang tanah yang telah ditransaksikan atau diberikan oleh PARA PENGUGAT kepada TERGUGAT dalam menjalankan hubungan hukum peradata tersebut dapat di lihat dari tabel berikut di bawah ini yaitu :

a. Realisasi Bidang Tanah Sebelum Lahirnya Surat Perjanjian

No	DATA OBYEK	HARGA / M2	HARGA
1.	- SHM No. 479 - Luas 3000 M2 - AJB No. 14 / 2012	Rp. 22.500.000	Rp. 675.000.000,-
2.	- SHM No. 327 - Luas 12.100 M2 - AJB 41 / 2012	Rp. 22.500.000	Rp. 2.272.250.000,-
3.	- SHM No. 366 - Luas 12.310 M2 - AJB 13 / 2012	Rp. 22.500.000	Rp. 2.769.750.000,-
			Rp. 6.167.250.000,- (enam milyar seratus



TOTAL HARGA KESELURUHAN	enam puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)
-------------------------	---

- b. Realisasi Bidang Tanah Setelah Lahirnya Surat Perjanjian tertanggal 14 Februari 2014.

No	DATA OBYEK	HARGA / M2	HARGA
1.	- SHM No. 793 - Luas 14.095 M2 - AJB No. 03 / 2015	Rp. 17.500.000	Rp. 2.466.625.000
2.	- SHM No. 155 - Luas 15.400 M2 - AJB 04 / 2015	Rp. 16.000.000	Rp. 2.464.000.000,-
3.	- SHM No. 1553 - Luas 15.490 M2	Rp. 16.000.000	Rp. 2.478.400.000
TOTAL HARGA KESELURUHAN			Rp. 7.449.0250.000,- (tujuh milyar empat ratus empat uluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

5. Bahwa dari tabel gugatan angka 4 (empat) di atas, dapat **PARA** PENGUGAT terangkan sebagai berikut :
- a. Terhadap seluruh obyek jual-beli maupun tanah pengganti pada tabel huruf a dan b di atas telah beralih nama / kepemilikan menjadi hak milik TERGUGAT.
- b. Total nilai obyek yang telah direalisasikan oleh PARA PENGUGAT kepada TERGUGAT sebagaimana tabel a dan b adalah senilai Rp. 13.666.275.000,- (tiga belas milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
- c. Sisa nilai obyek bidang tanah yang belum direalisasikan oleh PARA PENGUGAT kepada TERGUGAT adalah sebesar Rp. 4.728.725.000,- (empat milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan rincian perhitungan bahwa jumlah pembayaran



yang diterima oleh PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 18.395.000.000,-
(delapan belas milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dikurangi
dengan realisasi nilai obyek bidang tanah sebesar Rp. 13.666.275.000,-
(tiga belas milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tujuh puluh
lima ribu rupiah).

6. Bahwa walaupun para penggugat telah merealisasikan bebera bidang obyek yang diperjual-belikan dan merealisasikan terhadap obyek pengganti dan sisa yang belum para penggugat realisasikan senilai Rp. 4.728.725.000,- (empat milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah), namun sesungguhnya surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 sebagaimana posita angka 2 (dua) di atas telah mengidap **pertama** kaburan pengaturan, **kedua** terdapat isi perjanjian yang melanggar hukum dan nilai keputusan di dalam masyarakat **ketiga** tentang keadaan-keadaan umum dalam surat perjanjian **keempat** terjadi peristiwa tertentu namun tidak dituangkan di dalam surat perjanjian. Dan hal ini dapat PARA PENGGUGAT uraikan sebagai berikut :

6.1 Pertama Tentang Kekaburan Pengaturan

- a. Dalam Pasal 2 ayat (1) disebutkan para pihak sepakat yang menjadi obyek jual beli senilai Rp. 18.395.000.000,- (*delapan belas milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah*) dengan rincian huruf a sampai dengan f. Namun dalam pengaturan berikutnya in casu pasal 2 huruf a sampai dengan huruf f, jika diperhitungkan secara rinci maka nilai nominal obyek jual beli senilai Rp. 33.440.000.000,- (tiga puluh tiga milyar empat ratus empat puluh juta rupiah);
- b. Dalam pasal 2 ayat (1) huruf A disebutkan pembelian dengan harga per are (100 M2) Rp. 22.500.000 (dua puluh dua juta lima



ratus ribu rupiah) dengan total keseluruhan nilai transaksi Rp. 5.715.000.000,- (lima milyar tujuh ratus lima belas juta rupiah). Padahal sebagaimana tabel pada angka 4 (empat) huruf a posita gugatan PARA PENGGUGAT di atas nilai nominal ketiga obyek SHM No. 479, SHM No. 327 dan SHM No. 366 sebagaimana tertuang dalam pasal 2 ayat (1) huruf A adalah senilai Rp. 6.167.250.000,- (enam milyar seratus enam puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

- c. Dalam pasal 3 ayat (1) bahwa pihak kedua sepakat untuk tidak mempersulit atau menghambat atau menimbulkan gangguan apabila pihak pertama melakukan proses penggantian obyek tanah yang dibeli dikarenakan obyek tanah yang tersebut dalam pasal 2 ayat (1) surat perjanjian ini tidak sesuai dengan kesepakatan antara para pihak. Akan tetapi dalam kenyataannya PENGGUGAT atas nama H. Zaenudin als H. Zen telah dilaporkan oleh TERGUGAT di Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Barat melalui Laporan Polisi No. LP / 36 / II / 2016 / NTB / SPKT tanggal 19 Februari 2016. Padahal jelas bahwa PARA PENGGUGAT dalam melaksanakan isi perjanjian tersebut tidak pernah mempersulit maupun menghambat TERGUGAT dalam menentukan mana yang sedianya akan menjadi obyek jual-beli dan atau obyek penukar jika obyek jual beli pada pasal 2 ayat (1) terdapat ketidaksepahaman antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT.
- d. Antara pasal 2 ayat (1) dengan pasal 3 ayat (1) terdapat kekaburan mengenai isi perjanjian, di mana di satu sisi diterangkan mengenai obyek jual beli (vide pasal 2 ayat 1) sedangkan disisi lain menyangkut soal “penggantian obyek jual beli jika tidak terdapat kesepakatan antara para pihak” (vide pasal 3 ayat 1).



6.2 Terdapat isi Perjanjian Yang Melanggar Hukum Dan Nilai Keputusan Di Dalam Masyarakat

- a. Dalam pasal 2 ayat (1) huruf F disebutkan pembelian tanah di daerah Sekotong Barat Kabupaten Lombok Barat, dengan luas kurang lebih 40.000 meter persegi, dengan harga per are (per 100 m²) Rp. 25.000.000,- dua puluh lima juta rupiah) dengan total nilai transaksi Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

Terhadap status obyek jual beli sebagaimana dituangkan ke dalam pasal 2 ayat (1) huruf F di atas, sesungguhnya keadaan mengenai ada hubungannya dengan pihak ketiga *in casu* PT. Graha Wita Santika / PT. GWS di atas obyek tersebut telah diketahui oleh TERGUGAT sejak tahun 2012 (sebelum dibuatnya surat perjanjian tanggal 12 Februari 2014). Pengetahuan tergugat terkait dengan adanya hubungan dengan pihak ketiga di atas obyek pasal 2 ayat (1) huruf F surat perjanjian tanggal 12 Februari 2014 dapat dilihat dari pengakuan TERGUGAT dalam dalam Berita Acara Pemeriksaan di hadapan penyidik Kepolisian Nusa Tenggara Barat tertanggal 02 Januari 2018 angka 12 halaman 5, dengan keterangan sebagai berikut :

".....Awalnya pada tahun 2011 penggugat menawarkan kepada tergugat banyak bidang tanah dan dari sekian bidang tanah tersebut tergugat berminat untuk membeli obyek-obyek yang teruang dalam perjanjian tanggal 12 february 2014 yang diketahui oleh tergugat belum disertifikat atas nama para penggugat serta pernah mengecek lokasi / obyek bidang tanah secara bersamaan dengan penggugat dan tergugat dan khusus untuk tanah pandanan yang kini bermasalah di pengadilan negeri mataram telah dicros cek oleh tergugat pada tahun 2012 untuk



kesekian kalinya dan pada suatu waktu telah menemukan plank atas nama PT. GWS di lokasi pandanan”.

b. Dalam pasal 4 ayat (1) dan (2) disebutkan :

- *“..... pihak kedua sepakat apabila dalam jangka waktu 9 bulan ada hambatan, keterlambatan dan kelalain yang disebabkan oleh pihak kedua maka para pihak diberikan perpanjangan selama 6 bulan lagi dengan konsekuensi pihak kedua dibebankan bunga sebesar 2 % (dua persen) per bulan dan apabila dalam perpanjangan waktu ternyata penukaran tanah tidak bisa dilakukan secara tuntas, maka pihak kedua pada saat itu wajib mengembalikan sisa uang yang belum menjadi sertifikat atas nama pihak pertama dengan tambahan bunga 2 % (dua persen) perbulan”.*
- Bahwa terkait dengan pengaturan mengenai bunga di dalam surat perjanjian a quo, sesungguhnya merupakan pelanggaran terhadap kaidah hukum perjanjian. Sebab di dalam kaidah hukum jual beli, tidak dikenal adanya pembebanan bunga, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 1061 K/Sip/1973 tanggal 16 oktober 1975 yang menyatakan “dalam jual beli tidak ada persoalan bunga : maka tuntutan penggugat mengenai bunga 6% sebulan karena keterlambatan pembayaran oleh tergugat selaku pembeli, tidak dapat dikabulkan”.

6.3 Tentang Keadaan-Keadaan Umum Dalam Surat Perjanjian tanggal 12 Februari 2014.

- a. Terhadap obyek jual beli pasal 2 ayat (1) A telah dilakukan balik nama atas nama TERGUGAT. Di mana jual beli tersebut terjadi pada tahun 2012 (sebelum dibuatnya surat perjanjian tanggal 12 Februari 2014). Akan tetapi jual beli tersebut secara sekonyong-



konyong dibatalkan oleh TERGUGAT tanpa alasan hukum yang jelas. Dan sampai saat ini gugatan ini diajukan ke hadapan pengadilan, baik sertifikat kepemilikan hak maupun obyek bidang tanah telah dibalik nama atas nama TERGUGAT dan dalam penguasaan TERGUGAT.

b. Terhadap jual beli pasal 2 ayat (1) huruf D dan E telah dibuatkan ikatan jual beli dan kuasa tindakan hukum kepemilikan tertanggal 28 Januari 2013 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang dibuat dihadapan Notaris Ali Murdani. Namun telah dibatalkan secara sepihak oleh TERGUGAT pada tahun 2015.

c. Mengenai nilai transaksi sejumlah uang yang diterima oleh PARA PENGGUGAT sebelum dibuatnya surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 tidak menyebutkan secara spesifik mengenai pembayaran tanah untuk bidang yang mana saja, terlebih terhadap tanah Sekotong Barat (pasal 2 ayat (1) huruf F tidak ada bukti nyata bahwa pembayaran tersebut dimaksudkan untuk obyek lokasi Sekotong Barat saja yang sejak awal sudah diketahui oleh TERGUGAT ada plank atas nama pihak lain *in casu* PT. Graha Wita Santika / PT. GWS di atas obyek yang ditawarkan, walaupun pada dasarnya PARA PENGGUGAT memperoleh obyek pasal 2 ayat 1 huruf F dari proses jual beli dengan ahli waris Lalu Badrun, yang akan PARA PENGGUGAT buktikan pula dalam perisangan pembuktian nantinya.

6.4 Tentang Persitiwa Tertentu Namun Tidak Tertuang Di Dalam Surat Perjanjian.

a. TERGUGAT telah menguasai 7 (tujuh) buah sertifikat hak milik yang berlokasi di Kabupaten Lombok Barat di antaranya (a). SHM No. 684 / Buwun Mas, (b). SHM 680 / Buwun Mas, (c). SHM 681 /



Buwun Mas dan (d). SHM 825 / Buwun Mas. (e). No. 821 an muniri (f). SHM 593 an sahandi dan (g). SHM No. 827 an miq candra. Namun di dalam surat perjanjian tanggal 12 Februari 2014 hanya 4 (empat) SHM yang disebutkan sebagai jaminan sedangkan 3 (tiga) obyek SHM tidak dituangkan sebagai obyek jaminan walaupun senyatanya ketujuh SHM-SHM tersebut telah berada pada penguasaan TERGUGAT sejak tahun 2013 (sebelum surat perjanjian) dibuat. Dengan luas keseluruhan 10 Ha (sepuluh hektar) dengan taksir harga per are 12.500.000,- (dua belas juta rupiah) dengan total harga 12.500.0000.0000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah).

- b. TERGUGAT telah menguasai dua buah sertifikat masing-masing atas nama Lalu Murdani Alias Mamiq Bambang dengan harga Rp. 22.500.000,- (dua puluh dua juta lima ratus) per are dan SHM an SAHNAN dengan harga 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) / are.
- c. TERGUGAT telah melakukan perikatan dan pembuatan kuasa pada tanggal 16 Juli 2018 atas tanah yang berlokasi di Desa Lajut Kabupaten Lombok Tengah dengan luas 7280 M2, namun sampai saat ini tidak ada kepastian dari TERGUGAT untuk diteruskan.

7. Bahwa dari urain posita gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 6 (enam) di atas menunjukkan bahwa surat perjanjian yang dibuat oleh TERGUGAT yang kemudian disodorkan kepada PARA PENGGUGAT untuk tandatangani sesungguhnya telah mengidap kelemahan-kelemahan yang hal tersebut dikarenakan adanya ketidak beresan yang secara materiil dan tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (*wilsovereenstemming*) yang bebas akibat dari adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam pembuatan surat perjanjian tersebut.



8. Bahwa ketidak beresan tersebut dapat pula di lihat dari isi surat perjanjian yang tertuang dalam pasal 1 ayat (1), (2) dan (3), pasal 2 ayat (1) serta pasal 3 ayat (7) yang pada pokoknya menerangkan (seolah-olah) bahwa para pihak sepakat jika nilai penukaran jual beli sebesar Rp. 18.395.000.000,- (delapan belas milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah), tanpa memperhitungkan nilai obyek yang telah terealisasi. Padahal secara faktual obyek yang dibayarkan oleh TERGUGAT adalah obyek-obyek yang sejak awal diinginkan oleh TERGUGAT seperti halnya obyek pasal 2 ayat (1) huruf A yang *nota bena* transaksi terhadap obyek tersebut telah dilakukan pada tahun 2012 (sebelum surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014). Namun tanpa alasan hukum yang jelas dan mendasar, TERGUGAT telah membatalkannya dan pembatalannya telah dituangkan ke dalam surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014.

Bahwa lagi pula terhadap beberapa obyek hak milik yang kini ada pada penguasaan TERGUGAT tidak pernah dikembalikan kepada PARA PENGGUGAT baik terhadap obyek yang dibatalkan tanpa alasan yang jelas maupun terhadap SHM – SHM yang telah dijadikan jaminan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana PARA PENGGUGAT urai dalam gugatan PARA PENGGUGAT angka 6.4 huruf a. Padahal obyek jaminan dan SHM yang telah dikuasai oleh TERGUGAT telah melebihi nilai nominal transaksi pembayaran yang diterima oleh PARA PENGGUGAT. Namun demikian, oleh karena TERGUGAT hanya ingin mencari-cari alasan yang tidak mendasar, maka baik terhadap transaksi jual beli sebelum dibuatnya surat perjanjian tertanggal 12 februari 2014 maupun obyek yang tertuang dalam surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 *in casu* obyek pasal 2 ayat (1) huruf D dan E telah dibatalkan oleh TERGUGAT tanpa kepastian hukum yang jelas dan mendasar. Termasuk terhadap obyek pengganti yang ditunjukkan oleh



PARA PENGGUGAT, telah ditolak oleh TERGUGAT tanpa alasan yang patut menurut hukum.

Bahwa terhadap fakta-fakta hukum di atas, tidak lain dan tidak bukan dikarenakan adanya isi surat perjanjian yang telah mengidap *wilsovereenstemming* dan *misbruik van omstandigheden* dalam pembuatannya. Sehingga terkesan surat perjanjian tanggal 12 februari 2014 hanya dijadikan alat oleh TERGUGAT untuk melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan dan etika hukum dalam menjalankan hubungan hukum jual-beli maupun penggantian obyek jual beli antara TERGUGAT dengan PARA PENGGUGAT.

9. Bahwa dengan demikian, oleh karena adanya suatu keadaan-keadaan sebagaimana PARA PENGGUGAT urai pada posita gugatan PARA PENGGUGAT di atas, maka sudah sepatutnya untuk memperoleh kepastian dan keadilan hukum, apabila beberapa point / isi surat perjanjian yang tertuang dalam surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 untuk diubah / ditambah serta dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dengan alasan hukum yaitu **pertama** Terdapat suatu keadaan yang di dalam surat perjanjian tersebut sudah diketahui oleh TERGUGAT pada tahun 2012 tersangkut paut dengan pihak lain *in casu* PT. Graha Wita Santika / PT. GWS namun tetap dimasukkan sebagai obyek perjanjian **kedua** Adanya suatu keadaan yang menurut hukum perjanjian / jual beli telah mengidap ketidak beresan dalam pelaksanaan persetujuan kehendak dan terdapat suatu penyalahgunaan keadaan **ketiga** Terdapat isi perjanjian yang secara sepihak dibatalkan oleh TERGUGAT tanpa alasan hukum yang jelas **keempat** Terdapat ketentuan yang bersifat terlarang dan tidak dikenal dalam sistem perjanjian jual beli.
10. Bahwa dengan adanya fakta dan alasan hukum di atas serta kaidah hukum yang berlaku sebagaimana pandangan / pendapat Yurisprudensi Mahkamah



Agung Republik Indonesia yang akan para penggugat kutip di bawah ini, maka belasan dan berdasar hukum jika beberapa poin / isi surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 tersebut dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Dan berikut kami kutip kaidah hukum dalam beberapa yurisprudensi MARI yaitu :

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 170 K / Sip / 1959 tanggal 1 Agustus 1959 dalam pertimbangannya menyatakan "Jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidak beresan, ialah tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak di dalam perjanjian dan secara materiil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (*wilsovereenstemming*) yang bebas haruslah dinyatakan batal".
- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 663 K / Sip / 1971 menyatakan "jual beli tanah meskipun telah memenuhi prosedur perundang-undangan agraria, namun harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai dengan iktikad tidak wajar atau iktikad tidak jujur (pembeli mengetahui bahwa tanah itu sudah dijual dan milik orang lain).
- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1847 K/Pdt/2006 pembeli dikatakan beritikad buruk jika ia mengetahui bahwa objek sengketa yang dibelinya itu sedang dan telah dikuasai oleh pihak lain.
- d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1904 K / Sip / 1982 dalam kasus Luhur Sundoro atau Nyonya Oei Kwie Lian Cs, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3431K / Sip / 1985 dalam kasus Sri Setyaningsih atau Nyonya Boesono Cs. Putusan tersebut pada prinsipnya menyatakan bahwa kehendak yang diberikan sehingga melahirkan perjanjian, apabila dipengaruhi penyalahgunaan keadaan oleh pihak lain merupakan unsur cacat kehendak dalam pembentukan perjanjian.



- e. Putusan Mahkamah Agung No. 3642 K / Pdt / 2001 tanggal 11 September 2012 dalam salah satu pertimbangannya, Majelis Hakim menyatakan, "Bahwa asas kebebasan berkontrak (membuat perjanjian) tidak bersifat mutlak, yang berarti dalam keadaan tertentu hakim berwenang melalui tafsiran hakim untuk meneliti dan menilai serta menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak seimbang sedemikian rupa, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya seolah-olah perjanjian terjadi secara sepihak dan dengan mengingat sistem hukum perjanjian yang bersifat terbuka, maka pada waktu terjadi suatu perjanjian, yang berlaku tidak hanya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan atau hukum adat saja, tetapi nilai-nilai hukum lainnya yang hidup di kalangan rakyat lain sesuai dengan keputusan, keadilan, perikemanusiaan.
- f. Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Register perkara No. 134 / Pdt.G / 2014 / PN.Yyk tanggal 1 september 2015 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa perpanjangan sewa yang kedua yang dilakukan dengan akta notaris tidak sesuai dengan keputusan dan nilai-nilai keadilan dalam masyarakat. Atas dasar keputusan, nilai keadilan dalam masyarakat, iktikad baik, pendapat para ahli, dan yurisprudensi Indonesia Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perjanjian tersebut tidak sesuai dengan keputusan, kebiasaan dan bertentangan dengan asas-asas dalam perjanjian terutama asas iktikad baik dan asas kebebasan berkontrak karena terdapat unsur penyalahgunaan keadaan pada terbentuknya kata sepakat dalam pembuatan perjanjian. Sehingga atas pertimbangan hukum tersebut, dalam salah satu amarnya, Majelis Hakim menyatakan bahwa Akta Notaris No. 02 tentang Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa tanggal 28 April 2006, oleh Notaris Tri



Heryanto, SH, yang dibuat antara Tergugat dengan alm. Bapak Suhadi adalah cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum.

11. Bahwa berangkat dari alasan hukum serta serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia di atas, maka beralasan hukum jika terhadap beberapa ketentuan di dalam isi surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 untuk diubah / ditambah oleh Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara diantaranya terhadap (a). obyek yang dibatalkan sebagaimana termuat di dalam pasal 2 ayat (1) huruf A dinyatakan sah sebagai obyek jual beli, (b). Terhadap obyek pasal 2 ayat (1) huruf B dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (c). Terhadap obyek pasal 2 ayat (1) huruf D dan E dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (d). Terhadap pasal 2 ayat (1) huruf F dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (e). Terhadap pasal 4 ayat (1) dan (2) mengenai jangka waktu dan bunga dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
12. Bahwa disamping itu, agar mengenai obyek penukar sebagaimana terdapat uraian gugatan Para Penggugat pada angka 4 (empat) huruf b di atas, dinyatakan sebagai obyek pengganti yang sah menurut hukum, sehingga nilai sisa yang belum direalisasikan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT adalah sebesar Rp. 4.728.725.000,- (empat milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan rincian perhitungan bahwa jumlah pembayaran yang diterima oleh PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 18.395.000.000,- (delapan belas milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dikurangi dengan realisasi nilai obyek bidang tanah sebesar Rp. 13.666.275.000,- (tiga belas milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
13. Bahwa sebagai bahan pertimbangan hukum Ketua Pengadilan Negeri Mataram cq Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini bahwa



para penggugat telah menunjukkan itikad bainya sebagai penjual dan hal ini dapat dilihat pula dari beberapa permintaan dan keinginan TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam pasal 3 ayat (2), (3) dan (5) yang pada pokoknya mengatur tentang (a). Pihak kedua bersedia untuk memberikan segala bentuk dokumen-dokumen kepemilikan atas tanah yang akan dijadikan bahan penukar oleh pihak Pertama (Tergugat) serta pihak kedua (Penggugat) tetap akan menunjukkan atau mendampingi pihak Pertama (Tergugat) untuk melakukan pengecekan ke lokasi-lokasi obyek tanah yang akan dijadikan tanah pengganti (b). Para pihak sepakat telah menandatangani surat perjanjian ini akan segera melakukan proses sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dalam upaya melakukan penggantian obyek jual beli yang telah ada dan tersebut dalam surat perjanjian ini dengan obyek yang lainnya dan (c). Para pihak sepakat akan segera menuntaskan proses penukaran obyek tanah sampai dengan terbitnya sertifikat hak milik kepada pihak pertama.

Bahwa terhadap poin pasal di atas, telah dilaksanakan dengan baik oleh PARA PENGGUGAT, akan tetapi TERGUGAT secara sepihak membatalkan obyek-obyek yang telah ditunjukkan oleh PARA PENGGUGAT baik yang tertuang di dalam surat perjanjian maupun obyek-obyek pengganti lainnya dengan alasan yang mengada-ada yang dapat disimpulkan bahwa perbuatan TERGUGAT yang demikian tersebut sebagai pembeli yang tidak jujur atau pembeli yang beritikad tidak baik yang menurut hukum tidak wajib untuk diberi perlindungan hukum. Sehingga agar adanya kepastian hukum terhadap jual beli yang terjadi antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT, sangat beralasan apabila dalam mencari / menentukan obyek pengganti senilai sisa pembayaran didasarkan pada kaidah hukum yang berlaku yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta tidak bertentangan dengan nilai-nilai kepatutan di dalam masyarakat



dan bila perlu dalam menentukan obyek pengganti tersebut dalam pengawasan Ketua Pengadilan Negeri Mataram.

14. Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT sebagai pembeli beriktikad tidak baik yang "semau-maunya" memasukkan isi surat perjanjian dengan membatalkan obyek-obyek tanah yang telah dibalik nama atas nama TERGUGAT sejak tahun 2012 dan semau-maunya pula telah membatalkan obyek pengganti yang diperjanjikan tanpa alasan yang patut, sehingga tentu berakibat pada kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT baik kerugian secara materiil maupun immateriil berupa (a). tidak adanya kepastian hukum terkait dengan obyek jual beli dan pengganti antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT (b). tidak adanya perlindungan hukum kepada PARA PENGGUGAT sebagai pihak penjual yang beriktikad baik khususnya terhadap penggugat atas nama H. Zaenudin yang telah dianggap sebagai pihak yang melakukan dugaan tindak pidana penipuan oleh TERGUGAT dengan melaporkan penggugat ke hadapan Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Barat melalui Laporan Polisi No. LP / 36 / II / 2016 / NTB / SPKT tanggal 19 Februari 2016 dan kini sedang tahap persidangan di Pengadilan Negeri Mataram dengan register perkara No. 05 / Pid.B / 2019 / PN.Mtr (c). adanya posisi tawar yang lebih tinggi yang dimiliki oleh TERGUGAT yang mana hal ini bertolak belakang dengan kaidah perjanjian yang memiliki posisi tawar berimbang.

Namun demikian, oleh karena PARA PENGGUGAT sebagai pihak penjual yang beriktikad baik, walaupun telah mengalami kerugian secara materiil maupun immateriil yang dapat saja PARA PENGGUGAT nilai dengan sejumlah uang, akan tetapi PARA PENGGUGAT tidak akan menominalkan kerugian yang para penggugat alami tersebut dengan harapan agar terjadinya "**tunjung tilah aik meneng empak bau**" yang terkandung makna dalam nilai-nilai masyarakat adat sasak lombok bahwa agar penyelesaian



atas obyek jual beli maupun penukaran nantinya dapat diselesaikan melalui musyawarah mufakat dengan tujuan agar para pihak in casu PARA PENGGUGAT sebagai pihak penjual / pengganti obyek dengan TERGUGAT sebagai pihak pembeli dapat terselesaikan dengan baik berdasarkan etika prinsip hukum dan nilai-nilai kepatutan yang ada di dalam masyarakat.

15. Bahwa untuk menjaga agar TERGUGAT benar-benar taat pada putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap / pasti, mohon kepada TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap / pasti, hingga dengan senyatanya Para Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini.
16. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum putusan pengadilan dalam perkara ini, mohon Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (*conserveit beeslag*) terhadap yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT.
17. Bahwa oleh karena SHM berupa (a). SHM No. 821 an Muniri (b). SHM 593 an sahandi (c). SHM No. 827 an miq candra (d). SHM atas nama Lalu Murdani Alias Mamiq Bambang dan (e) SHM an SAHNAN berada ditangan TERGUGAT, maka secara hukum sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvourbar bij vouraad*).

Berdasarkan uraian gugatan di atas, PARA PENGGUGAT mohon agar perkara ini dapat diperiksa dan diadili dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat adalah penjual yang beriktikad baik.
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat adalah pembeli yang beriktikad tidak baik.



4. Menyatakan hukum bahwa surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 telah mengidap wilsovereenstemming dan misbruik van omstandigheden dalam pembuatannya.
5. Menyatakan hukum bahwa surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 sepanjang mengenai pasal 2 ayat (1) huruf A dan F serta pasal 4 ayat (1) dan (2) mengenai jangka waktu dan bunga dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
6. Menyatakan hukum bahwa obyek jual beli berupa SHM No. 479, SHM No. 327 dan SHM. No. 366 sebelum dibuatnya surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 yang telah dikuasai dan dibalik nama atas nama Tergugat dengan harga jual beli senilai Rp. 6.167.250.000,- (enam milyar seratus enam puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dinyatakan sah menurut hukum sebagai obyek jual beli.
7. Menyatakan hukum bahwa obyek pengganti berupa tanah kebun dengan SHM No. 793, SHM No. 155 dan SHM No. 1553 yang telah dibalik nama atas nama Tergugat dengan nilai Rp. 7.449.0250.000,- (tujuh milyar empat ratus empat uluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) adalah sah menurut hukum sebagai obyek jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat.
8. Menyatakan hukum agar Para Penggugat dan Tergugat mencari dan atau menentukan obyek pengganti bidang tanah dengan nilai tanah sebesar Rp. 4.728.725.000,- (empat milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah).
9. Menyatakan hukum dalam mencari dan atau menentukan obyek pengganti bidang tanah didasarkan pada kaidah hukum perjanjian (jual beli) yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta tidak bertentangan dengan nilai-nilai kepatutan di dalam masyarakat dan bila perlu dalam pengawasan Ketua Pengadilan Negeri Mataram.



10. Menyatakan hukum bahwa dokumen-dokumen yang menjadi jaminan yang tertuang di dalam surat perjanjian tanggal 12 Februari 2014 dinyatakan sah menurut hukum sebagai obyek jaminan dan memerintahkan kepada Tergugat agar mengembalikan seluruh obyek jaminan (dokumen-dokumen) tersebut kepada Para Penggugat paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah terdapat kesepakatan mengenai obyek pengganti.
11. Menyatakan hukum terhadap obyek SHM yang tidak dijadikan jaminan dan saat ini dalam penguasaan Tergugat untuk dikembalikan kepada para penggugat berupa berupa (a). SHM No. 821 an Muniri (b). SHM 593 an sahandi (c). SHM No. 827 an miq candra (d). SHM atas nama Lalu Murdani Alias Mamiq Bambang dan (e) SHM an SAHNAN paling lambat 30 hari sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap dan bila perlu dengan bantuan aparat negara (Kepolisian Republik Indonesia).
12. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap / pasti hingga dengan senyatanya Tergugat melaksanakan putusan ini.
13. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk tunduk pada putusan ini.
14. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvourbar bij vouraad*) sekalipun Tergugat mengajukan upaya hukum lebih lanjut.
15. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul karena perkara ini.

ATAU

Apabila majelis hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan layak menurut hukum (*ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa pada hari-hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak masing-masing Penggugat yang dalam hal ini adalah Penasehat Hukumnya demikian pula Tergugat juga datang menghadap Kuasa Hukumnya telah datang menghadap kemuka persidangan, sehingga kemudian Ketua Majelis Hakim dengan mendasarkan PERMA No.1 Tahun 2016 telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses Mediasi yang dipandu oleh Hakim Mediator bernama : Ranto Indrakarta,S.H.,M.H, akan tetapi dengan mendasarkan laporan hasil mediasi tertanggal 20 Maret 2019 ternyata “tidak berhasil” sehingga oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat dimana terhadap materi gugatannya tersebut Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban pertamanya tertanggal 30 April 2019 yang isi pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI:

Bahwa Gugatan para Penggugat Konvensi adalah *Nebis in Idem* dikarenakan perkara yang sama, dengan pihak yang sama, pada waktu dan tempat kejadian yang sama (*tempus dan locus delictinya sama*) dan perkara tersebut telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang pernah diajukan oleh Penggugat I dalam Konvensi atau Tergugat dalam Rekonvensi sebelumnya. Sebagai landasan dasar hukum :

“Bahwa dalam ranah hukum perdata sesuai dengan ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk



mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *Nebis in Idem*. Oleh karena itu, terhadap perkara dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk keduanya. (dikutip dari buku “Hukum Acara Perdata”, M. YahyaHarahap, S.H., hal 42).

“Berdasarkan pasal 195 HIR dan penjelasannya :Dalam perkara perdata oleh karena pihak yang menang telah memperoleh keputusan hakim yang menghukum pihak lawannya maka ia berhak dengan alat-alat yang diperbolehkan oleh undang-undang untuk memaksa pihak lawan guna mematuhi keputusan hakim itu. Hak ini memang sudah selayaknya, sebab kalau tidak ada kemungkinan untuk memaksa orang yang dihukum maka peradilan akan tidak ada gunanya.

“Berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan *Nebis in Idem*. Dalam SEMA tersebut Ketua Mahkamah Agung pada waktu itu, Bagir Manan, mengimbau para Ketua Pengadilan dapat melaksanakan asas *Nebis in Idem* dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari putusan yang berbeda”.

B. DALAM POKOK PERKARA :

Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkaraa *quo* dan Tergugat menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

1. Bahwa, dalil para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada poin 1 benar adanya, sekiranya tahun 2011 antara para Penggugat



Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi telah melakukan hubungan hukum keperdataan berupa jual beli tanah;

2. Bahwa dalil 2 dan 3 gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak perlu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggap lebih lanjut karena sudah merupakan fakta hukum yang mana para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi mengakui dan dinyatakan sah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pdt.G/2016/PN.Mtr;
3. Bahwa, dalil 4 poin (a) antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah sepakat untuk membatalkan pembelian atas bidang tanah yang tertuang dalam Perjanjian tanggal 12 Februari 2014 Pasal 2 poin (A) yaitu :
 - Bahwa pembelian atas bidang tanah SHM No. 479 luas 3000 M² yang terletak di Lombok Tengah, Kecamatan Praya Timur, Desa Kidang;
 - Bahwa pembelian atas bidang tanah SHM No. 327 luas 12.100M² yang terletak di Lombok Tengah, Kecamatan Praya Timur, Desa Kidang; dan
 - Bahwa pembelian atas bidang tanah SHM No. 366 luas 12.310M² yang terletak di Lombok Tengah, Kecamatan Praya Timur, Desa Kidang.

Maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan **“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali atas persetujuan kedua pihak”**.

4. Bahwa, dalil 4 poin (b) adalah benar telah terealisasi pembelian tanah akan tetapi harga yang didalilkan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak sesuai dengan fakta atau mengada-ada,



karena berdasarkan fakta Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi,SH.,M.Kn beralamat di Jl. Sultan Agung No. 4 Rakam-Selong Kabupaten Lombok Timur adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa, obyek tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 793 atas nama Andry Setiadi Karyadi luas 14.095 M² berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 03 Tahun 2015 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi,SH.,M.Kn beralamat di Jl. Sultan Agung No. 4 Rakam-Selong Kabupaten Lombok Timur adalah senilai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- b. Bahwa, obyek tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1552 atas nama Andry Setiadi Karyadi luas 15.400 M² berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 04 Tahun 2015 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi,SH.,M.Kn beralamat di Jl. Sultan Agung No. 4 Rakam-Selong Kabupaten Lombok Timur adalah senilai Rp. 725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);
- c. Bahwa, obyek tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1553 atas nama Andry Setiadi Karyadi luas 15.490 M² berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 07 Tahun 2015 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi,SH.,M.Kn beralamat di Jl. Sultan Agung No. 4 Rakam-Selong Kabupaten Lombok Timur adalah senilai Rp. 774.500.000,- (tujuh ratus tujuh puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);dan
- d. Bahwa, obyek tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1059 atas nama Andry Setiadi Karyadi luas 14.095 M² berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 02 Tahun 2015 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi,SH.,M.Kn beralamat di Jl.



Sultan Agung No. 4 Rakam-Selong Kabupaten Lombok Timur adalah senilai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

5. Bahwa, dalil 5 dapat kami jelaskan sebagai berikut :

- a. Bahwa, tidak perlu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensianggapi lebih lanjut karena sudah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi jelaskan pada dalil 4 tersebut diatas;
- b. Bahwa, dalil yang didalilkan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi sebagaimana tabel a dan b senilai 13.666.275.000,- (tiga belas milyar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) adalah tidak benar dan mengada-ada, berdasarkan fakta dan buktibahwa tabel a telah dibatalkan sesuai dengan perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 dan diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Mataran Nomor : 187/Pdt.G/2016/PN Mtr, sedangkan table b sesuai dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi,SH.,M.Kn beralamat di Jl. Sultan Agung No. 4 Rakam-Selong Kabupaten Lombok Timur adalah senilai Rp. 2.099.000.000,- (dua milyar Sembilan puluh Sembilan juta rupiah); dan
- c. Bahwa, yang di dalilkan para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi adalah tidak benar, karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran untuk pembelian tanah sebesar Rp. 18. 395.000.000,- (delapan milyar tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah), sedang obyek tanah yang sudah terealisasi berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi,SH.,M.Kn beralamat di Jl. Sultan Agung No. 4 Rakam-



Selong Kabupaten Lombok Timur total nilai keseluruhan adalah senilai Rp. 2.099.000.000,- (duamilyar Sembilan puluh Sembilan juta rupiah), maka sisa uang untuk pembelian obyek tanah yang belum terealisasi adalah senilai Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

6. Bahwa, dalil 6 yang para Penggugat Konvensi dalilkan adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar karena berdasarkan bukti dan fakta sisa uang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang belum terealisasi adalah sebesar Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

6.1. Bahwa, dalil (a,b,c,d) tidak perlu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggap lebih lanjut, karena sudah termaktub pada putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pid.G/2016/PN.Mtr yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat (*inkracht*);

6.2. Bahwa, dalil (a) pada awalnya ditawarkan oleh Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi terhadap obyek tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mengetahui kalau obyek tersebut sudah dikuasai oleh PT. Graha Wita Santika (GWS), karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selalu meyakinkan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa obyek tersebut adalah milik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, bahkan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi memotong papan nama PT Graha Wita Santika (GWS) untuk meyakinkan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa obyek tersebut bukan milik PT. GrahaWitaSantika (GWS).



7. Bahwa dalil (b) yang para Penggugat Konvensi/ para Tergugat Rekonvensi dalilkan terkait pasal 4 ayat (1) dan (2) adalah sah dikarenakan telah termaktub dalam perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 dan diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 187/Pdt.G/2016/PN. Mtr dan sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdara menyatakan :

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali atas persetujuan kedua pihak”.

7.1. Bahwa terhadap Surat Perjanjian tanggal 12 Februari 2014 dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Bahwa, dalil(a) tidak perlu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggap lebih lanjut, karena sudah dibatalkan dalam Surat Perjanjian tanggal 12 Februari 2014 dan sudah termaktub pada putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pid.G/2016/PN.Mtr yang telah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (*inkracht*);
- b. Bahwa, dalil (b) terhadapobyek yang dimaksuddalam pasal 2 ayat (1) huruf D dan E, obyektersebuttidakada (obyektidakjelas) dantidakpernahterelisasi;dan
- c. Bahwa, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melakukan pembayaran atas obyek-obyek tanah terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara bertahap baik secara transfer maupun tunai senilai Rp. 18.395.000.000,- (delapan milyar tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) itu sudah termasuk pembayaran yang obyek tanah Sekotong Barat, karena



pada awalnya ditawarkan oleh Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi terhadap obyek tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mengetahui jika obyek tersebut telah dikuasai oleh PT. Graha Wita Santika (GWS), karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selalu meyakinkan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa obyek tersebut adalah milik dari Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi, bahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memotong papan nama PT Graha Wita Santika (GWS) untuk meyakinkan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa obyek tersebut bukan milik PT. Graha Wita Santika (GWS).

7.2. Bahwa, dalil pada poin (a,b dan c) Sertipikat yang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sampaikan bukanlah obyek yang diinginkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, akan tetapi merupakan Sertipikat yang dijaminan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk meyakinkan pada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa obyek yang diinginkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah milik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan tidak bermasalah;

8. Bahwa, terhadap dalil 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, dan 17 tidak perlu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggap, karena antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah sepakat untuk membatalkan yang tertuang dalam Perjanjian tanggal 12 Februari 2014 Pasal 2 poin (A), dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan **“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan**



persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali atas persetujuan kedua pihak”.

I. **DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Para Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa atas perbuatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan prestasi terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa atas perbuatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang telah **melakukan Perbuatan Melawan Hukum** tersebut, sudah sangat jelas bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak memiliki itikad baik, membohongi, menipu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
5. Bahwa dengan digugatnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan imateriil. Uang yang seharusnya dapat dipakai usaha untuk mendapatkan hasil keuntungan ternyata mengalami kerugian waktu tenaga, biaya dan pikiran;
6. Bahwa jika diperinci kerugian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dalam butir 5 adalah :
 - a. Kerugian materiil :



- Bahwa, tidak diperolehnya keuntungan usaha Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena tersitanya waktu untuk mengurus perkara. Keuntungan yang diharapkan dari sisa dana yang di investasikan yaitu Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dikalikan keuntungan per tahunnya 5% (lima persen) Rp. 814.775.000,- (delapan ratus empat belas juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dikalikan 5 (lima) tahun adalah sebesar **Rp. 4.073.875.000,- (empat milyar tujuh puluh juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);**
- Bahwa, tidak terealisasinya jual beli obyek yang di perjanjikan berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 12 Februari 2014 pasal 4 ayat (1) dan (2) yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Tergugat adalah sisa dana yang belum terealisasi sebesar Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) yang mana dengan tidak terealisasinya jual beli obyek tersebut bahwa pihak kedua (dalam perjanjian tertanggal 12 Februari 2014) selaku Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) sepakat dan menyetujui denda keterlambatan sebesar 2% (dua persen). Tenggang waktu dalam perjanjian tersebut sampai dengan sekarang adalah 53 (lima puluh tiga) bulan (November 2014 sampai dengan April 2019) adapun perhitungannya adalah sebagai berikut :

Sisa uang yang belum terealisasi sebesar Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dikalikan 2 % (dua persen) dikalikan tenggang waktu 53 (lima puluh tiga) bulan adalah sebesar **Rp. 17.273.230.000,- (tujuh belas**



milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah).

- b. Kerugian imateriil dikarenakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami shock, tertekan maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi meminta sebesar **Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).**

7. Menyatakan sah Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi SH.,M.Kn. sebagai berikut :

- a. Obyek Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor **793** luas **14.095 M²** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 03 Tahun 2015 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi SH.M.Kn. adalah senilai **Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);**
- b. Obyek Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor **1552** luas **15.400 M²** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 04 Tahun 2015 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi SH.M.Kn. adalah senilai **Rp. 725.000.000,- (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);**
- c. Obyek Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor **1553** luas **15.490 M²** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 07 Tahun 2015 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi SH.M.Kn. adalah senilai **Rp. 774.500.000,- (tujuh ratus tujuh puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);** dan
- d. Obyek Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor **1059** luas **14.095 M²** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 02 Tahun 2015 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lalu Ahmad Rosyadi SH.M.Kn. adalah senilai **Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).**

8. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus namun Para Tergugat Rekonvensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan



tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 10.000.000,-(Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari secara tunai atau Sita jaminan dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Para Tergugat Rekonvensi melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik,seketika dan sempurna.

Maka berdasarkan uraian diatas,Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram agar berkenan memeriksa dan memutuskan :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah perjanjian tertanggal 12 Februari 2014;dan
3. Membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;



3. Menyatakan surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 adalah sah dan harus dilaksanakan sesuai salinan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pdt.G/2016/PN.Mtr;
4. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Imateriil sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belasmilyar rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang *dwangsom* sebesar Rp 10.000.000,- (Sepuh Juta Rupiah) untuk setiap hari secara tunai jika Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak bersedia atau lalai menjalankan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi melaksanakan putusan Pengadilan ini dengan baik,seketika dan sempurna;
7. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara ini, mohon Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (*conserveitoir beeslag*) baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak a.n Para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi;
8. Menyatakan sita jaminan atas harta yang bergerak dan tidak bergrak adalah sah;
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;dan



10. Memerintahkan agar putusan ini dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voerraad*).

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban pertama Tenggugat, kemudian para Penggugat juga telah mengajukan *Repliknya* tertanggal 07 Mei 2019, yang dilanjutkan dengan pengajuan *Duplik* Tergugat tertanggal 11 Juni 2019 yang selengkapnyanya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Gugatan dan Jawaban pertamanya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertanda P-1 sampai dengan P-19 dimana bukti surat tertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-8, P-9, P-11, P-13, P-14, P-15 dan P-16 berupa foto copy dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti surat tertanda P-17, P-18, dan P-19 berupa foto copy dan telah dicocokkan dengan foto copy serta kesemua bukti surat para Penggugat telah diberi materai secukupnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, selanjutnya terhadap bukti P-7, P-10 dan P-12 tidak lagi diajukan kembali setelah ditarik dimuka persidangan, dimana bukti surat para Penggugat masing-masing adalah sebagai berikut :

1. Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pdt.G/2016/PN Mtr Tanggal 27 Februari 2017 antara H. ZAENUDIN (Penggugat) melawan ANDRI SETIADI KARYADI (Tergugat), diberi tanda P-1;
2. Surat Perjanjian Tanggal 12 Februari 2014 antara ANDRI SETIADI KARYADI dengan ZAENUDIN, diberi tanda P-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Buku tabungan Bank BCA atas nama H. ZAENUDIN di KCU Cakranegara Nomor Rekening 0560920164 tanggal 19 April 2012 BCA Sweta, diberi tanda P-3;
4. Buku tabungan Bank BCA atas nama H. ZAENUDIN di KCU Cakranegara Nomor Rekening 0560920164 tanggal 03 September 2012 BCA Sweta, diberi tanda P-4;
5. Buku tabungan Bank BCA atas nama H. ZAENUDIN di KCU Cakranegara Nomor Rekening 0560920164 tanggal 4 Februari 2013 BCA Sweta, diberi tanda P-5;
6. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Reg. No : 15.1/59/SB/2006 Tanggal 12 Juli 2006 atas nama Lalu Batarsun, diberi tanda P-6;
7. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No. 53 Tanggal 14 April 1992 atas nama Lalu Batarsun yang terletak di Desa Sekotong, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat dengan luas 810 M2, diberi tanda P-8;
8. Kwitansi tertanggal 15 Maret 2013 atas nama H. ZAENUDIN untuk pembayaran tanah atas nama Lalu Batarsun sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), diberi tanda P-9;
9. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pdt.G/2016/PN Mtr antara H. ZAENUDIN (Penggugat) melawan ANDRI SETIADI KARYADI (Tergugat), diberi tanda P-10;
10. Uraian kerugian Andry Setiadi Karyadi tertanggal 18 Maret 2019, diberi tanda P-11;
11. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 23/Pid/2019/PT. Mtr Tanggal 17 Juni 2019 atas nama Terdakwa H. ZAENUDIN, diberi tanda P-12;
12. Akta Permohonan Kasasi Nomor 13/Akta-Kas/Pid.B/2019/PN Mtr Tanggal 27 Juni 2019 atas nama Terdakwa ZAENUDIN Alias HAJI ZAENUDIN Alias MAMIQ ZEN, diberi tanda P-13;

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

13. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 25 Tanggal 28 Januari 2013 antara
Ny. Ir. Hajjah Roheni dan Tn. Zaenudin sebagai pihak pertama dengan Tn.
Andre Setiadi Karyadi, diberi tanda P-14;
14. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 29 Tanggal 28 Januari 2013 antara
Ny. Ir. Hajjah Roheni dan Tn. Zaenudin sebagai pihak pertama dengan Tn.
Andre Setiadi Karyadi, diberi tanda P-15;
15. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 31 Tanggal 28 Januari 2013 antara
Ny. Ir. Hajjah Roheni dan Tn. Zaenudin sebagai pihak pertama dengan Tn.
Andre Setiadi Karyadi, diberi tanda P-16;
16. Sertifikat Hak Milik No. 684 terbit tanggal 30 Juni 2003 Surat Ukur Nomor :
769/BUM/2003 yang terletak di Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong
Tengah, Kabupaten Lombok Barat, diberi tanda P-17;
17. Sertifikat Hak Milik No. 680 terbit tanggal 30 Juni 2003 Surat Ukur Nomor :
756/BUM/2003 yang terletak di Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong
Tengah, Kabupaten Lombok Barat, diberi tanda P-18;
18. Sertifikat Hak Milik No. 681 terbit tanggal 30 Juni 2003 Surat Ukur Nomor :
757/BUM/2003 yang terletak di Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong
Tengah, Kabupaten Lombok Barat, diberi tanda P-19;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertanda T-1 sampai dengan T-24 dimana bukti surat tertanda T-2, T-3, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-20, T-22, T-23, dan T-24 berupa foto copy dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti surat tertanda T-1, T-14, T-19, dan T-21 berupa foto copy dan telah dicocokkan dengan foto copy serta kesemua bukti surat dari Tergugat telah diberi materai secukupnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana bukti surat Tergugat masing-masing adalah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Azas Nibis In Idem, diberi tanda T-1;
2. Salinan Putusan Nomor 187/Pdt.G/2016/PN Mtr Tanggal 27 Februari 2017 antara H. ZAENUDIN (Penggugat) Melawan ANDRI SETIADI KARYADI (Tergugat), diberi tanda T-2;
3. Salinan Putusan Nomor 5/Pid.B/2019/PN Mtr Tanggal 26 Maret 2019 atas nama Terdakwa Haji Zaenudin Alias Mamiq Zen, diberi tanda T-3;
4. Surat Perjanjian Tanggal 12 Februari 2014 antara ANDRY SETIADI KARYADI (pihak pertama) dengan ZAENUDIN (pihak kedua), diberi tanda T-4;
5. Akta Jual Beli Nomor : 02/2015 Tanggal 10 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) LALU AHMAD ROSYADI, SH.,M.Kn, diberi tanda T-5;
6. Sertifikat Hak Milik No. 10591 Terbit tanggal 3 Desember 2002 yang terletak di Desa Pemongkong, Kecamatan Keruak, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi NTB atas nama ANDRY SETIADI KARYADI, diberi tanda T-6;
7. Akta Jual Beli Nomor : 03/2015 Tanggal 10 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) LALU AHMAD ROSYADI, SH.,M.Kn, diberi tanda T-7;
8. Sertifikat Hak Milik No. 793 Terbit tanggal 27 Juli 2002 yang terletak di Desa Pemongkong, Kecamatan Keruak, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi NTB atas nama ANDRY SETIADI KARYADI, diberi tanda T-8;
9. Akta Jual Beli Nomor : 04/2015 Tanggal 28 Juli 2015 yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) LALU AHMAD ROSYADI, SH.,M.Kn, diberi tanda T-9;
10. Sertifikat Hak Milik No. 1552 Terbit tanggal 13 November 2007 yang terletak di Desa Pemongkong, Kecamatan Keruak, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi NTB atas nama ANDRY SETIADI KARYADI, diberi tanda T-10;
11. Akta Jual Beli Nomor : 07/2015 Tanggal 7 September 2015 yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) LALU AHMAD ROSYADI, SH.,M.Kn, diberi tanda T-11;

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

12. Sertifikat Hak Milik No. 1553 Terbit tanggal 13 November 2007 yang terletak di
Desa Pemongkong, Kecamatan Keruak, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi
NTB atas nama ANDRY SETIADI KARYADI, diberi tanda T-12;
13. Surat Tanda Terima Penyerahan Uang Tanggal 10 Februari 2014 sebesar Rp.
18.395.000.000,00 (delapan belas milyar tiga ratus sembilan puluh lima ribu
rupiah) antara ANDRY SETIADI KARYADI dengan ZAENUDIN, diberi
tanda T-13;
14. Foto Ir. Hj. ROHENI pada saat menandatangani surat perjanjian, diberi
tanda T-14;
15. Foto H. ZAENUDIN pada saat menandatangani surat perjanjian, diberi
tanda T-15;
16. Foto plang nama PT. GWS, diberi tanda T-16;
17. Surat Tanda Penerimaan Nomor : STP/1.C/II/2018/Ditreskrimum atas nama
ANDRY SETIADI KARYADI Tanggal 2 Januari 2018, diberi tanda T-17;
18. Surat Pernyataan tertanggal 14 Desember 2011 atas nama ZAENUDIN, diberi
tanda T-18;
19. Rekening Koran Bank PT. Bank Maybank Indonesia Norek
5893856121083432 atas nama ANDRY SETIADI KARYADI, diberi tanda T-19;
20. Rekening Koran Bank Permata Bank Tanggal Cetak 1 Maret 2013, diberi
tanda T-20;
21. Rekening Koran Bank Central Asia Norek 6690269927 atas nama ANDRY
SETIADI KARYADI, diberi tanda T-21;
22. Tanda Bukti Laporan Polda NTB Nomor : TBL/34.a/II/2019/NTB/SPKT Tanggal
29 Januari 2019 atas nama pelapor ANDRY SETIADI KARYADI, diberi
tanda T-22;
23. Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Polda NTB Nomor :
B/20/VII/RES.2.6/2019/Dit Reskrimsus Tanggal 17 Juli 2019, diberi tanda T-23;
24. Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan Polda NTB Nomor :
B/19/VII/RES.2.6/2019/Dit Reskrimsus Tanggal 17 Juli 2019, diberi
tanda T-24;

Menimbang, bahwa setelah kedua belah pihak mengajukan bukti-bukti
tertulis, kemudian Majelis Hakim dengan mendasarkan keberadaan obyek
sengketa sebagai barang tidak bergerak sehingga untuk itu berkehendak untuk

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)



melakukan Pemeriksaan Setempat, namun ternyata biaya untuk pelaksanaannya tidak dicukupi sehingga tidak dapat terlaksana;

Menimbang, bahwa oleh karena baik para Penggugat maupun Tergugat telah mencukupkan pembuktiannya masing-masing sehingga persidangan dilanjutkan dengan penyerahan kesimpulan dimana baik para Penggugat telah menyerahkan kesimpulannya tertanggal 27 Agustus 2019 sedangkan Tergugat telah menyerahkan kesimpulannya tertanggal 28 Agustus 2019 yang isi segenapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan telah memperhatikan segala sesuatu selama pemeriksaan dipersidangan, untuk singkatnya isi dari putusan ini maka cukuplah ditunjuk pada hal-hal yang terkandung dalam Berita Acara Persidangan, yang keseluruhannya telah dianggap tercakup serta ikut dipertimbangkan dalam duduk perkara ini;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya kedua belah pihak menyatakan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi putusan ini ditunjuk segala sesuatu yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa oleh karena didalam rapat permusyawarah Majelis yang terdiri dari 3 (tiga) orang Hakim ternyata tidak tercapai mufakat bulat dan terdapat seorang Hakim yang mengajukan pendapat yang berbeda (Dissenting opinion) maka sesuai dengan Pasal 30 ayat (3) Undang-Undang No.14 Tahun 1985



sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung, maka putusan akan berdasarkan kepada pendapat dengan suara terbanyak dengan tetap mencantumkan pertimbangan hukum dari satu Hakim yang berbeda pendapat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan terlebih dahulu pendapat salah satu Hakim yang mengajukan pendapat yang berbeda baru kemudian akan dipertimbangkan pendapat 2 (dua) Hakim yang berpendapat sama yang dilanjutkan dengan amar putusannya, dimana masing-masing adalah sebagai berikut;_

PERTIMBANGAN HUKUM DALAM DISSENTING OPINION

I. DALAM KONPENSI ;

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana telah terurai diatas yang pada pokoknya para Penggugat dengan Tergugat sejak tahun 2011 telah melakukan hubungan hukum jual beli beserta pengantiannya dengan berdasarkan Surat Perjanjian Notariil tertanggal 14 Februari 2014, yang keabsahannya tertuang dalam putusan perkara No.187/Pdt.G/2016, tentang wanprestasi antara Penggugat I dengan Tergugat yang meliputi beberapa bidang tanah yaitu meliputi SHM No.479,SHM No.327,SHM No.366,SHM No.793,SHM No.1552 dan SHM No.1553, yang menurut para Penggugat keseluruhan senilai Rp.13.666.275.000,- (Tigabelas Milyar Enam Ratus Enam Puluh Enam Juta Duaratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah.) sehingga terkait penyerahan uang dari Tergugat kepada para Penggugat



yang keseluruhannya sejumlah Rp. Rp.18.395.000.000,- (Delapan belas milyar Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) telah menyisakan uang sejumlah Rp.4.728.725.000 (Empat milyar tujuh ratus duapuluhdelapan juta tujuh ratus duapuluhlima ribu rupiah) yang belum para Penggugat merupakan menjadi tanah sebagaimana yang diperjanjikan. Selanjutnya para Penggugat mempermasalahkan perjanjian yang ditunjuk yaitu perjanjian Notariil tertanggal 14 Februari 2014 yang menurut nya mengandung cacat hukum atas dasar beberapa alasan sehingga untuk itu para Penggugat menuntut agar dilakukan pembaharuan batasan batasan penyelesaian baru dengan tuntutan Tergugat akan dikenakan uang paksa (dwangsom) manakala tidak memenuhinya. Selain itu para Penggugat juga mengkaitkan keberadaan penguasaan beberapa bidang tanah menunjuk SHM NO.821 atas nama Muniri, SHM No.593 atas nama Sahbandi dan SHM No.827 atas nama miq Candra , SHM atas nama Lalu Munardi alias Mamiq Bambang dean SHM atas nama Sahnian yang didalilkan masih berada dalam penguasaan Tergugat atas dasar jaminan untuk dapat dijadikan dasar hukum untuk pelaksanaan putusan serta merta (Uitvourbar bij vourraad);

Menimbang, bahwa dalam jawaban pertamanya Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya tentang Nebis In Idem yang didasarkan adanya persamaan perkara, persamaan pihak dan juga kesamaan waktu dan tempat kejadian, yang selanjutnya terhadap perkara tersebut telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap (in kracht) yang pernah diajukan oleh Penggugat I dengan mendasarkan ketentuan pasal 1917 yang pada pokoknya terhadap putusan yang bersifat menolak atau mengabulkan yang telah berkekuatan hukum tetap tidaklah bisa diajukan untuk kedua kalinya, selain itu Tergugat juga mendasarkan



ketentuan pasal 195 HIR yang pada pokoknya terhadap putusan yang sifatnya menghukum dan telah berkekuatan hukum tetap, maka pelaksanaan putusannya adalah dapat dipaksakan, serta dengan mendasarkan SEMA No.3 yang pada pokoknya penegakkan azas Nebis In Idem guna menjamin kepastian hukum dan mencegah adanya putusan yang berbeda;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok eksepsi Tergugat adalah tidak menyangkut kewenangan mengadili, sehingga memberikan cukup alasan untuk mempertimbangkannya bersama dalam putusan akhir ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat apakah telah memenuhi batasan Gugatan Nebis in Idem, dengan mendasarkan batasan pengertian gugatan Nebis in Idem apakah baik subyek maupun obyek gugatan sama sekali sama dengan perkara yang pernah diputus sebelumnya, dimana untuk itu Majelis Hakim harus mencermati juga adanya bukti putusan terdahulu yang untuk itu tentu mengaitkan dengan tahapan pembuktian terkait dengan keberadaan putusan terdahulu yang meliputi subyek dan obyek perkara terdahulu, sehingga oleh karenanya mencukupkan alasan untuk dipertimbangkan bersama dengan pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagai tersebut diatas yang pada pokoknya Para Penggugat dengan mendasarkan Perjanjian tertanggal 14 Februari 2014 telah menerima uang dari Tergugat sejumlah Rp.18.395.000.000,00 (Delapan belas milyar Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) untuk pembelian bidang tanah yang disepakati



bersama yang untuk itu telah terealisasi sebanyak 6 (enam) bidang tanah masing-masing SHM No.479,SHM No.327,SHM No.366,SHM No.793,SHM No.1552 dan SHM No.1553 dengan nilai keseluruhan seharga Rp.13.666.275.000,- (Tigabelas Milyar Enam Ratus Enam Puluh Enam Juta Duaratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah.) sehingga untuk itu para Penggugat masih mempunyai kewajiban untuk mencari tanah bagi Tergugat yang nilainya seharga Rp.4.728.725.000 (Empat milyar tujuh ratus duapuluhdelapan juta tujuh ratus duapuluhlima ribu rupiah) dengan yang untuk itu telah beralih nama menjadi nama Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap pokok gugatan para Penggugat, Tergugat menyatakan mengakui sebagian yaitu terkait adanya perjanjian tertanggal 14 Februari 2014 dengan Penggugat yang pada pokoknya Tergugat telah pernah menyerahkan uang sejumlah Rp.18.395.000.000,00 (Delapan belas milyar Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) dan telah diterima oleh para Penggugat guna dibelikan tanah dengan spesifikasi sesuai kesepakatan tanggal 14 Februari 2014, namun ternyata hanya terealisasikan hanya senilai Rp. 2.099.000.000,- (duamilyar Sembilan puluh Sembilan juta rupiah), sehingga kewajiban para Penggugat yang belum terealisasi sesuai perjanjian adalah senilai Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa walaupun terdapat pengakuan terkait dengan keberadaan perjanjian tertanggal 14 Februari 2014 dalam perkara No. 187/Pdt.G/2018/PN Mtr yang telah berkekuatan hukum tetap, namun para Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan sebagian dari perjanjian tertanggal 14 Februari 2014, dengan mendalilkan pula keberadaan beberapa



Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain sebagai jaminan yang berada dalam penguasaan Tergugat sehingga untuk itu kemudian menuntut dilakukannya pembatasan ulang perjanjian tertanggal 14 Februari 2014 dengan pembebanan uang paksa kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat pada pokoknya dibantah oleh Tergugat sehingga sesuai ketentuan pasal 163 HIR / 283 RBg, maka memberikan cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk terlebih dahulu membebaskan kepada Penggugat untuk membuktikan pokok dalil gugatannya, sebelum kemudian Tergugat membuktikan dalil keberatannya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil gugatan maupun sangkalannya, kedua belah pihak masing-masing telah mengajukan bukti tertulis menunjuk bukti P-1 sampai dengan bukti P-19, serta T-1 sampai dengan T-24 tanpa mengajukan saksi dikedua belah pihak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan telah memenuhi ketentuan sahnyalah alat bukti sehingga serta kebenaran keberadaan tanah obyek perjanjian tanggal 14 Februari 2014, maupun SHM tanah-tanah sebagai jaminan, menunjuk SHM NO.821 atas nama Muniri, SHM No.593 atas nama Sahbandi dan SHM No.827 atas nama miq Candra, SHM atas nama Lalu Munardi alias Mamiq Bambang dean SHM atas nama Sahnian yang berada dalam penguasaan Tergugat, belum dapat dipastikan oleh karena pemeriksaan setempat tidak terlaksana karena biaya untuk itu tidak tersedia;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Tergugat telah mengajukan eksepsi tentang Nebis In Idem, maka Hakim Ketua akan memperhatikan utamanya



subyek dan obyek gugatan perkara terdahulu dan perkara aquo, dimana subyek hukumnya Penggugat menambahkan istrinya dibanding perkara terdahulu sedangkan terhadap obyeknya Penggugat juga menambahkan beberapa obyek yang didalilkan sebagai dikuasai Tergugat atas dasar jaminan, sehingga oleh karena terdapat perbedaan baik subyek maupun obyek gugatannya sehingga memberikan cukup alasan hukum untuk menolak eksepsi Tergugat tentang gugatan nebis in idem;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan memperhatikan perjanjian tanggal 14 Februari 2014 yang merupakan perjanjian pokok terkait dengan perkara aquo maupun perkara terdahulu, **dimana salah satu klausulanya mengatur secara khusus tentang tempat penyelesaian jika terdapat permasalahan hukum yang timbul atau telah mengatur dan menentukan secara khusus tentang penunjukan pilihan domisili hukum manakala timbul permasalahan hukum yaitu dengan menunjuk kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar**, sehingga memberikan cukup alasan hukum untuk meniai dan berpendapat bahwa telah terdapat ketentuan khusus terkait dengan penyelesaian hukum yang timbul dengan mengesampingkan ketentuan umum sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 118 HIR / 142 RBg, dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo dengan mendasarkan asas lex spesialis derogate legi generali serta ketentuan pasal 99 ayat (16) Rv, pasal 24 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Mataram telah dinyatakan tidak berwenang mengadili perkara a quo, maka memberikan cukup



alasan hukum pula untuk menyatakan gugatan Penggugat adalah tidak dapat diterima;

II. DALAM REKONPENSI;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pengertian gugatan Rekonpensi adalah menyandarkan dan berkaitan dengan gugatan pokoknya/gugatan konpensinya serta dengan mendasarkan uraian pertimbangan diatas yang pada pokoknya dengan mendasarkan perjanjian tanggal 14 Pebruari 2014 yang telah menentukan tempat penyelesaian perkara yang timbul yaitu di Pengadilan Negeri Denpasar dan terhadap perkara aquo telah dinyatakan tidak dapat diterima sehingga memberikan cukup lasan pula untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi **tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*)**;

PERTIMBANGAN HUKUM 2 (DUA) HAKIM LAINNYA;

DALAM KONPENSI ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagai terurai diatas;

Menimbang, bahwa terhadap pokok gugatan Penggugat, tergugat melakukan jawaban serta didalam jawaban tersebut Tergugat mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

Bahwa Gugatan para Penggugat Konvensi adalah *Nebis in Idem* dikarenakan perkara yang sama, dengan pihak yang sama, pada waktu dan tempat kejadian yang sama (*tempus dan locus delictinya sama*) dan perkara



tersebut telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang pernah diajukan oleh Penggugat I dalam Konvensi atau Tergugat dalam Rekonvensi sebelumnya. Sebagai landasan dasar hukum :

“Bahwa dalam ranah hukum perdata sesuai dengan ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *Nebis in Idem*. Oleh karena itu, terhadap perkara dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk keduanya. (dikutipdaribuku “Hukum Acara Perdata”, M. YahyaHarahap, S.H., hal 42).

“Berdasarkan pasal 195 HIR dan penjelasannya : Dalam perkara perdata oleh karena pihak yang menang telah memperoleh keputusan hakim yang menghukum pihak lawannya maka ia berhak dengan alat-alat yang diperbolehkan oleh undang-undang untuk memaksa pihak lawan guna mematuhi keputusan hakim itu. Hak ini memang sudah selayaknya, sebab kalau tidak ada kemungkinan untuk memaksa orang yang dihukum maka peradilan akan tidak ada gunanya.

“Berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan *Nebis in Idem*. Dalam SEMA tersebut Ketua Mahkamah Agung pada waktu itu, Bagir Manan, mengimbau para Ketua Pengadilan dapat melaksanakan asas *Nebis in Idem* dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari putusan yang berbeda”.



Menimbang, bahwa demi tertibnya Hukum Acara karena Tergugat membantah dan mengajukan eksepsi terhadap Gugatan Penggugat sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu jawaban/Eksepsi Tergugat sebagai berikut;

1. Eksepsi Nebis In Idem :

Menimbang, Bahwa yang dimaksud dengan Nebis In Idem adalah: perkara yang diajukan oleh Penggugat adalah sebuah perkara yang sama, objek yang sama dan materi pokok yang sama sehingga perkara tersebut tidak dapat diperiksa kembali;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti bukti surat T-2 yaitu merupakan Putusan perkara Nomor : 187/PDT.G/2016/PN.MTR, dan setelah dicermati bahwa pihak atau Subjek didalam perkara nomor 187/PDT.G/2016/PN.MTR sangat berbeda dengan pihak atau Subjek dalam perkara Aqou yaitu nomor : 31/PDT.G/2019/PN.MTR dimana didalam perkara terdahulu menyebutkan 1. H. ZAIENUDIN dan Ir.Hj. ROHENI ADALAH SAMA –SAMA Penggugat sedangkan Tergugatnya adalah ANDRY SETIAWAN KARYADI., dan jika dihubungkan dengan perkara terdahulu yaitu nomor 187 pihaknya adalah H. ZAENUDIN sebagai Penggugat sedangkan sebagai Tergugat adalah ANDRY SETIAWAN KARYADI, sedangkan Objek dalam perkara tersebut adalah sama-sama mengenai jual beli tanah;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut diatas Majelis Hakim memperoleh keyakinan bahwa adanya perbedaan Subjek hukum dalam perkara



nomor 187 dan perkara nomor 31, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan eksepsi Nebis In Idem patut ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2011, Para Penggugat dan Tergugat telah melakukan hubungan hukum keperdataan tentang jual beli beberapa bidang tanah kebun yang terletak dipulau Lombok serta penggantian beberapa bidang tanah terhadap nilai pembayaran yang telah diarahkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat;
- Bahwa setelah tahun 2011 Para pihak membuat surat perjanjian tertanggal 14 Februari 2014, dan didalam surat perjanjian tersebut telah dituangkan beberapa poin diantaranya terkait dengan jumlah nilai uang pembayaran objek yang diperjual belikan dengan tata cara penggantian objek jual beli, beban bunga keterlambatan dan penyelesaian masalah jika terdapat perbedaan pendapat antara Para Penggugat dengan Tergugat dalam menjalankan surat perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan bantahannya dengan mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat telah membuat hubungan hukum pada tahun sekitar tahun 2011;
- Bahwa dalil 2 dan 3 gugatan Para Penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi tidak perlu Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi Para



Tergugat Rekonvensi mengaku dan dinayatakan sah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Mataram;

- Apakah akibat perbuatan tersebut Tergugat mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat telah dibantah oleh Tergugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg / 163 HIR Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, demikian pula Tergugat diwajibkan untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-19 tanpa menghadirkan saksi sedangkan untuk membuktikan dalil bantahannya pihak Tergugat mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-24 tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa di dalam perkara gugatan a quo Para Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan alasan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) karena antara Para Penggugat dan Tergugat telah melakukan kesepakatan untuk melaksanakan jual beli terhadap objek objek tanah pada tanggal 14 Februari 2014;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara atau materi gugatan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dalil pokok gugatan Penggugat dan dalil pokok bantahan Tergugat maka yang perlu dibuktikan dalam perkara ini adalah "apakah Para Penggugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum dan begitu juga apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa sahnya suatu perjanjian apabila mencakup beberapa hal yaitu : 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri, 2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian, 3. Mengenai suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang halal, dan



begitu juga dalam Perbuatan melawan Hukum harus ada kerugian yang nyata yang diderita;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 merupakan Putusan perkara Nomor 187/Pdt.G/2016/PN.MTR, dalam putusan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perikatan jual beli tertanggal 12 Februari 2014 adalah sah dan mengikat, dari putusan tersebut dalam pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa bukti surat Penggugat tersebut berupa P-1 dan P-2 dan tidak mengajukan saksi-saksi, dimana bukti surat P-1 tersebut yang merupakan surat perjanjian antara kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat atas pembelian beberapa bidang tanah tersebut dalam surat perjanjian yang menjadi dasar objek gugatan dalam perkara ini,

Menimbang. Bahwa jika diperhatikan alasan-alasan Penggugat dalam gugatannya yang menyebutkan bahwa Para Penggugat telah mengikatkan diri dengan Tergugat dan melakukan kesepakatan dengan surat perjanjian yang ditanda tangani pada tanggal 14 Februari 2014, yang menjadi pedoman bagi Para Penggugat dan Tergugat, dimana sebelum dilakukan perjanjian tersebut Para Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli terhadap beberapa bidang tanah;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut menyatakan bahwa benar antara Para Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan berupa perjanjian mengenai jual beli beberapa bidang tanah dan diakui oleh Tergugat, sehingga dalil gugatan Penggugat dapat dibuktikan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat T-1 tentang putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 187/PDT.G/2016/PN.MTR, dan bukti surat T-2 tentang Putusan Perkara nomor : 5/PID.B/2019/PN.MTR, dan terhadap bukti bukti tersebut yang menyatakan Perikatan Jual Beli tertanggal 12 Februari 2014 adalah sah dan berharga,



sehingga dari putusan tersebut Tergugat juga telah mengaku atau membenarkan adanya perajjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak;

Menimbang bahwa selain bukti T-1 tersebut Tergugat juga mengajukan bukti surat T-2 berupa Putusan Perkara Nomor : 05/PID.B/2019/PN.MTR, yang menyatakan didalam putusan perkara pidana Bahwa Penggugat ZAENUDIN alias H. ZAENUDIN alias H.ZEN alias MAMIQ ZEN telah terbukti melakukan tindak pidana Penipuan terhadap Tergugat, dan akibat perbuatan Penggugat H. Zaenudin Tergugat pun mengalami kerugian sebesar Rp.18.395.000.000.00(Delapan Belas Milyard Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah) dan belum dilakukan pembayaran oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa jika dicermati dari bukti surat tersebut telah didapat fak hukum yang menyatakan bahwa penjualan tanah – tanah yang dilakukan oleh Penggugat kepada pembeli yaitu Tergugat adalah sudah tidak sah dan dibuktikan dari putusan pidana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa selain bukti tersebut diatas Tergugat juga mengajukan bukti T-18 berupa surat pernyataan yang ditanda tangani pada tanggal 4 Desember 2011 yang membuat pernyataan adalah Penggugat atas nama ZAINUDIN diketahui oleh Tergugat ANDRY SETIADI KARYADI, yang pada pokoknya adalah bahwa Penggugat bertanggung jawab dan bersedia mengembalikan jumlah uang yang diterima dari Tergugat ANDRY SETIADI KARYADI, dan apabila Penggugat tidak mampu membayar apa yang telah disepakati didalam surat pernyataan ini maka Penggugat wajib mengganti seluruh dana milik Tergugat dan bunga sebesar 5 persen (lima persen) per bulan terhitung pembelian tanah di tersebut;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan – pertimbangan berdasarkan dengan bukti- bukti surat yang diajukan kedepan persidangan para pihak Penggugat dan Tergugat telah mampu untuk membuktikan sebagian dalil-dalil gugatan dan dalil



sangkalannya, dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum Para Penggugat terlebih dahulu sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan Petitum Penggugat yaitu Petitum ke Lima yaitu Menyatakan hukum bahwa surat perjanjian tertanggal 12 Pebruari 2014 sepanjang mengenai pasal 2 ayat (1) huruf A dan F serat pasal 4 ayat (1) dan (2) mengenai jangka waktu dan bunga dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan kedepan persidangan yaitu T-4 sama dengan bukti surat P-2 yaitu tentang surat perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dan para pihak telah sepakat untuk mengikatkan dirinya terhadap surat perjanjian tersebut sehubungan dengan yang telah dilakukan jual beli beberapa bidang tanah yang lokasinya berbeda – beda, dan jika di cermati surat perjanjian tersebut pihak pertama telah menyerahkan sejumlah uang yaitu Rp.18.395.000.000,00(Delapan belas miliar Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) kepada pihak kedua dengan cara bertahap;

Menimbang, bahwa jika diperhatihatikan bukti surat berupa surat perjanjian yang dibuat oleh Para pihak terlihat jelas bahwa jual beli terhadap beberapa bidang tanah telah terlaksana dan penyerahan sejumlah uang juga telah diterumah oleh Penggugat, dengan demikian perbuatan Penggugat sehubungan dengan jual beli beberapa bidang tanah telah terlaksana, oleh karena jual beli tanah telah terlaksana maka hemat Majelelis Hakim Petitum kelima tentang surat perjanjian adalah sah dan mengikat kedua belah pihak sehingga berdasar untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena surat perajian yang dibuat oleh Para pihak dinyatakan sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat maka petitum yang tidak dipertimbangkan lebih lanjut;



Menimbang, bahwa setelah di perhatikan jawaban yang dibuat oleh Tergugat terlihat Tergugat mengajukan gugatan Rekonvensi dan akan dipertimbangkan lebih lanjut dibawah ini;

DALAM REKONPENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi mendalilkan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi menyatakan dalam rekonvensinya telah mengalami kerugian yang diakibat transaksi jual beli bebrapa bidang tanah miliknya Tergugat Konvensi dan ternyata pada kenyataanya tidak jual beli trsebut tidak berjalan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Rekonvensi telah dibantah oleh Tergugat Rekonvensi maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg / 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, demikian pula Tergugat Rekonvensi diwajibkan untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil pokok gugatan Penggugat Rekonvensi dan bantahan Tergugat Rekonvensi maka yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah "apakah Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas bahwa Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian akibat jual beli yang dilakukan Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi,

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas Penggugat Rekonvensi telah dapat membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya, dengan demikian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum gugatan Penggugat Rekonvensi angka 2 mohon agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa gugatan pokok Penggugat Rekonvensi dikabulkan, maka petitum gugatan angka 3 yaitu mohon agar Majelis Hakim menyatakan surat perjanjian tertanggal 12 Pebruari 2014 adalah sah sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Mataram dengan Nomor perkara 187/PDT.G/2016/PN.MTR yang dijadikan bukti surat sebagai P-1;

Menimbang, bahwa selajutnya akan dipertimbangkan Petitum ke 4 yaitu Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat T-3 merupakan Putusan Pengadilan Negeri Mataram yang didalam amarnya Menyatakan Terdakwa Haji Zaenudin alias Mamik Zen tersebut telah terbukti secara sah dan menyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana, dan menjatuhkan pidana selama 3 (tiga) tahun dan 6 (enam) bulan;

Menimbang, bahwa dari bukti surat tersebut yang meyakini perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sejumlah uang yaitu sebesar : Rp.18.394.000.000,00 (Delapan Belas miliar Tiga Ratus Sembilan Puluh lima juta Rupiah) dan ditambah lagi dengan tanah yang belum diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi jika dihitung berjumlah Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) atau setidaknya-tidaknya dalam jumlah tersebut;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan berdasarkan bukti surat tersebut bahwa benar Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian dari akibat terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka petitum ke 4 menghukum Para Tergugat Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materil sebesar Rp.16.295.500.000,- enam belas milyar dua

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)



ratus sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah) dengan seketika dan sekali gus patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Petitum ke lima sebagai berikut;

Menimbang, bahwa didlaim dalim rekonvensinya Penggugat Rekonvensi telah menguraikan kerugian kerugian yang diderita akibat penjualan tanah tersebut Immaterilnya dikabulkan seluruhnya;

Menimbang bahwa selanjut akan dipertimbangkan petitum selanjutnya yaitu ke 7 tentang sita hingga persidangan perkara ini di mulai hingga saat ini tidak pernah ada permohonan tentang sita jaminan sehingga tidak berdasar untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ke delapan tentang sita jaminan, oleh karena dalam perkara ini tidak pernah dilakukan Sita terhadap Barang bergerak maun barang Tidak bergerak maka petitum ini pun haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pokok perkara gugatan penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat rekonvensi dibebankan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ke sepuluh sebagai berikut,

Menimbang, bahwa oleh karena ada aturan untuk melarang maka petitumini pun patut untuk ditolak;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konpensi dinyatakan ditolak maka Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dinyatakan di pihak yang kalah sedangkan Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dinyatakan di pihak yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menang maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;_

Mengingat, akan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Perikatan Jual beli tertanggal 12 Pebruari 2014 adalah sah dan mengikat;

DALAM REKONPENSI :

1. Menyatakan perbuatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;
2. Menyatakan surat perjanjian tertanggal 12 Februari 2014 adalah sah dan harus dilaksanakan sesuai salinan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 187/Pdt.G/2016/PN.Mtr;
3. Menghukum para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 16.295.500.000,- (enam belas milyar dua ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Imateriil sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
5. Menolak gugatan Tergugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

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

- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 1.093.000,00 (satu juta sembilan puluh tiga ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : **RABU tanggal 18 September 2019** oleh kami **YULI ATMANINGSIH, S.H.,M.Hum.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **I WAYAN SUGIARTAWAN,S.H.,** dan **HIRAS SITANGGANG,S.H.,MM.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **RABU tanggal 25 September 2019,** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, dan **IRFANULLAH, S.H.,M.H.** sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. I WAYAN SUGIARTAWAN,S.H.

YULI ATMANINGSIH,S.H.,M.Hum.

2. HIRAS SITANGGANG,S.H.,MM.

Panitera Pengganti,

IRFANULLAH, S.H.,M.H.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses Rp. 50.000,00
3. Biaya Panggilan Rp. 982.000,00
4. PNBP Panggilan..... Rp. 15.000,00
5. Biaya Materai Rp. 6.000,00
6. Biaya Redaksi Rp. 10.000,00



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

Jumlah Rp. 1.093.000,00

(satu juta sembilan puluh tiga ribu rupiah)

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)