



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata Gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. FITRIANI, Perempuan, 41 Tahun, Wiraswasta, berkedudukan di Pengeruk, RT/RW, 000/000, Desa Gunung Rajak, Kec. Sakra Barat, Kab. Lombok Timur, sebagai Penggugat 1 ;

2. RAUHUN, Perempuan, 47 Tahun, Mengurus Rumah Tangga, berkedudukan di Sembung Barat, RT/RW, 004/000, Desa Sembung, Kec. Narmada, Kab. Lombok Barat, sebagai Penggugat 2 ;

Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya DR. ASMUNI, SH., M.H dan AMIRUDDIN SH. ADVOKAT / PENGACARA pada Law Office Law Office 108 yang beralamat di Jl. Kesra Raya Nomor 108, Bumi Tanjung Karang Permai, Kelurahan Tanjung Karang, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Februari 2024 yang telah di registrasi oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 174/SK.PDT/2024/PN.MTR, tanggal 21 Februari 2024 ;

yang selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat ;

Lawan :

1. DEDI ALIM, umur 55 Tahun, Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Dusun Jejelok, Desa Sembung, Kec. Narmada, Kab. Lombok Barat, sebagai Tergugat 1 ;

Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya Munzirin, S.H,Dkk, ADVOKAT / PENGACARA pada Kantor advokat dan Konsulta Hukum yang beralamat di Jl. Pelikan Nomor 1, Pajang Timur, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Maret 2024 yang telah di registrasi oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 275/SK.PDT/2024/PN.MTR, tanggal 1 April 2024 ;

2. IKRAM, Umur 48 Tahun, Laki-laki, pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Dusun Sembung Tengah, Desa Sembung, Kec. Narmada, Kab. Lombok Barat, sebagai Tergugat 2 ;

Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. MUHARIS, umur 60 Tahun, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Dusun Sembung Tengah, Desa Sembung, Kec. Narmada, Kab. Lombok Barat, sebagai Tergugat 3 ;

yang selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 5 Maret 2024 dalam Register Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Desa Sembung, Kec. Narmada, kab. Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat sebagaimana tercatat pada sertifikat hak milik nomor: 01280 seluas 4.561 M2 (Empat Ribu Enam Ratus Dua Belas Meter Persegi). atas nama para penggugat yaitu Fitriani dan Rauhun dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah barat : Rumah bangunan Bapak Isra Annuri Takemi dan sawah masjid jejelok.

Sebelah Selatan : Saluran irigasi

Sebelah Timur : Tanah sawah Hj. Masitah

Sebelah utara : Rumah bangunan Bapak Muharis.

Obyek tersebut diatas untuk selanjutnya disebut sebagaiOBYEK SENGKETA

2. Bahwa terhadap tanah obyek sengketa sebagaimana posita nomor 1 di atas, pada tanggal 29 Januari 2020 di kediaman Bapak Putradi (Kakak Kandung Para Penggugat) yang juga sebagai broker, Tergugat I membeli tanah para Penggugat seluas 4.561 M2 dan tanah seluas 384 M2, dari sertifikat 01281atas nama RAUHUN yang disepakati secara lisan dengan total harga sebesar Rp. 1. 657.500.000,- (Satu Miliar Enam Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setelah terjadi kesepakatan secara lisan tersebut Tergugat I memberikan Done Payment (DP) sebesar Rp. 350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang diterima oleh Bapak Putradi (Broker).

4. Bahwa pembayaran selanjutnya adalah di cicil oleh Tergugat I, adapun rincian pembayaran secara keseluruhan adalah sebagai berikut:

- Angsuran pertama Dp (Done Payment) :Rp. 350.000.000,-
- Angsuran kedua :Rp. 150.000.000,-
- Angsuran ketiga : Rp. 130.000.000,-
- Angsuran keempat : Rp. 70.000.000,-
- Angsuran kelima : Rp. 50.000.000,-
- Angsuran keenam : Rp. 50.000.000,-

Berikutnya adalah:

- Fitriani mengambil cash : Rp. 5.000.000,-
- Transfer ke Rahun : Rp. 2.000.000,-
- Transfer ke Rahun : Rp. 2.000.000,-
- Transfer ke Fitriani : Rp. 5.000.000,-
- Rahun beli pot : Rp. 1.500.000,-
- PBB : Rp. 224.600
- Transfer ke Rahun : Rp. 20.724.160,-

Jadi **jumlah yang telah diterima oleh para penggugat** adalah : Rp. 836.448.760,-

5. Bahwa para penggugat setiap meminta pembayaran baik secara langsung maupun melalui WhatsApp (WA) dan by phone tidak pernah di gubris oleh Tergugat I selalu beralasan belum ada uang dan hanya omon-omon saja mengatakan besok serta janji-janji manis yang tidak ada realisasinya sampai saat ini.

6. Bahwa setelah Tergugat I memberikan Done Payment (DP) kepada Para Penggugat, Tergugat I langsung menguasai dan menempati obyek sengketa dengan melakukan penembokan permanen.

7. Bahwa Tergugat I disamping melakukan penembokan permanen telah berani pula mengalihkan Sebagian obyek sengketa kepada tergugat II seluas 350 M2 yang saat ini telah berdiri rumah permanen dan Tergugat III seluas 130 M2 yang telah melakukan penembokan keliling.

8. Bahwa Tergugat I mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum dengan

Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



tanpa persetujuan para Penggugat sebagai pemilik sah obyek sengketa, dimana antara para Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah ada penandatanganan ikatan jual beli dalam bentuk apapun.

9. Bahwa tindakan tergugat II dan III yang telah membeli tanah obyek sengketa dari tergugat I adalah merupakan pembeli yang tidak beritikad baik dimana tergugat II dan III sudah mengetahui bahwa alas hak berupa sertifikat Hak Milik nomor: 01280, Luas : 4.561 M2 (Empat ribu enam ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Desa Sembung, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat masih atas nama para Penggugat, hal ini dapat di kategorikan bahwa Tergugat I,II, dan III secara bersama-sama melakukan penyesatan agar obyek sengketa dalam penguasaan oleh Tergugat I,II dan tergugat III, sehingga para Penggugat sangat dirugikan baik secara moril maupun materiil.

10. Bahwa dengan janji-janji manis akan melakukan pembayaran terhadap tanah milik para Penggugat dan lebih-lebih sudah dipindah tangankan kepada Tergugat II dan III maka sudah jelas Tergugat I telah melakukan tindakan melawan hukum dan merupakan pelanggaran terhadap pasal 1365 B.W perihal "onrechtmatige daad" yaitu tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

11. Bahwa perbuatan Tergugat I, II dan Tergugat III yang telah secara bersama-sama menguasai obyek sengketa hak milik Nomor: 01280, seluas 4.561 M2 (Empat ribu enam ratus dua belas meter persegi) secara melawan hukum adalah tindakan perbuatan melawan hukum yang sangat tidak dibenarkan oleh ketentuan hukum yang berlaku.

12. Bahwa para Penggugat sangat dirugikan akibat obyek sengketa dikuasi oleh tergugat I,II dan III dimana Penggugat tidak bisa bertani dan bercocok tanam untuk mendapatkan penghasilan, yang seharusnya setiap tahun akan menghasilkan Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) pertahun dalam 3 kali panen.

13. Bahwa oleh karena Tergugat I sudah menguasai kurang lebih 3 (tiga) tahun dari tahun 2020 sampai dengan saat ini maka sudah sepatutnya Done Payment dan cicilan yang pernah diberikan kepada para Penggugat secara hukum dinyatakan gugur karena Tergugat I telah

Halaman 4 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapat keuntungan dari penjualan yang tidak sah dari Tergugat II dan III.

14. Bahwa para Penggugat sudah berusaha secara maksimal untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan cara mediasi yang di inisiasi oleh Bapak Kepala Desa namun Tergugat I tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini sehingga para Penggugat mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Mataram melalui kuasa hukum untuk mendapatkan keadilan.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian posita tersebut diatas maka kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mataram/Majelis Hakim yang ditunjuk untuk menangani perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena lalai dalam menyelesaikan pembayaran tanah milik para penggugat sebesar adalah Rp. 1. 657.500.000,- (Satu Miliar Enam Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
3. Menyatakan hukum bahwa pembayaran Done Payment (DP) dan ciciln yang telah diberikan kepada para penggugat oleh tergugat I sebesar Rp. 836.448.760,- (Delapan Ratus Tiga Puluh Enam Juta Empat Ratus Empat Puluh Delapan Tujuh Ratus Enam Puluh Rupiah) dinyatakan gugur karena tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual secara tidak sah kepada tergugat II dan tergugat III.
4. Menyatakan hukum bahwa tergugat II dan Tergugat III adalah pembeli yang tidak beritikad baik yang secara melawan hukum membeli obyek sengketa milik para penggugat dengan sertifikat Hak Milik nomor: 01280, Luas : 4.561 M2 (Empat ribu enam ratus dua belas meter persegi) Desa Sembung, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat tanpa persetujuan dan sepengetahuan para penggugat sebagai pemilik sah secara hukum.
5. Menyatakan Hukum bahwa tergugat I, II dan III agar segera mengosongkan dan membongkar tembok dan bangunan rumah permanen atau apapun yang ada diatas obyek sengketa Hak Milik nomor: 01280, Luas : 4.561 M2 (Empat ribu enam ratus dua belas

Halaman 5 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) atas nama para penggugat tanpa syarat apapun dan bila perlu atas bantuan pihak berwajib yaitu Kepolisian Negara Republik Indonesia.

6. Menyatakan Hukum bahwa para tergugat dibebankan membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) akibat dari penguasaan obyek sengketa secara melawan hukum dan menimbulkan kerugian materiil dan immateril bagi para penggugat, dan jika tidak mampu membayar maka agar semua harta tergugat I,II dan Tergugat III disita untuk dilelang untuk mencukupi pembayaran ganti rugi tersebut.

7. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi.

8. Bilamana majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan,

-----Para Penggugat, hadir menghadap Kuasanya ;

-----Tergugat 1, hadir menghadap Kuasanya ;

-----Tergugat II dan Tergugat III, tidak hadir menghadap ataupun Kuasanya ;

sehingga sesuai dengan Pasal 154 ayat (1) RBg dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, sebelum pemeriksaan perkara dilanjutkan Hakim Ketua menjelaskan kepada para pihak untuk menempuh upaya perdamaian melalui proses mediasi ;

Menimbang, bahwa atas penjelasan tersebut kedua belah pihak sepakat dan menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk menunjuk mediator dari Pengadilan Negeri Mataram. Bahwa berdasarkan Penetapan Majelis Hakim, Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr, telah ditunjuk sdr. Wahyudin Igo S.H., sebagai Mediator dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan hasil laporan Mediator, bahwa prosedur perdamaian (mediasi) telah dilaksanakan oleh kedua belah pihak namun tidak tercapai kesepakatan sehingga Hakim Mediator melaporkan Mediasi telah Gagal dan pemeriksaan perkara ini dapat dilanjutkan;

Halaman 6 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah persidangan dilanjutkan, Kuasa Penggugat kemudian membacakan surat gugatannya dan atas pertanyaan Ketua Majelis, Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Kuasa para Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat *error in persona* dengan alasan sebagai berikut:

1.1. Bahwa berdasarkan Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor: Induk Kewarganegaraan (NIK): 3172021805680007, Nama Tergugat I adalah DEDY SSI **dan Bukan bernama** DEDI ALIM sebagaimana tercantum dalam gugatan Para Penggugat.

1.2. Bahwa demikian juga alamat Tergugat I dalam Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor: Induk Kewarganegaraan (NIK): 3172021805680007 adalah Jl. Lurus No. 35 Rt. 013/ Rw. 006, Desa Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Periuk, Jakarta Utara, Propinsi DKI Jakarta. **dan bukan** Dusun Jejelok, Desa Sembung, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat, sebagaimana tercantum dalam gugatan Para Penggugat.

2. Bahwa Gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*) dengan alasan sebagai berikut:

2.1. Bahwa batas tanah sebelah utara keliru, yang mana dalam gugatan Para Penggugat batas tanah sebelah utara adalah Rumah Bangunan Bapak Muharis padahal yang benar adalah selain Bangunan Bapak Muharis, batas tanah sebelah utara obyek sengketa juga berbatasan dengan Jalan Raya,

2.2. Bahwa kesepakatan lisan mengenai jual beli obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I terjadi pada tanggal 27 Januari 2020 dan bukan pada tanggal 29 Januari 2020, sebagaimana tercantum dalam gugatan Para Penggugat.

Halaman 7 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



2.3. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 2 menggabungkan harga tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo dengan harga tanah yang tidak dijadikan obyek sengketa dalam perkara a quo, sehingga tidak jelas berapa sesungguhnya harga tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara a quo. Hal demikian membuat gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas.

3. Bahwa berdasarkan poin angka 1 dan 2 diatas, maka gugatan Para Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil eksepsi di atas merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil jawaban Tergugat I dalam pokok perkara;

2. Bahwa pada pokoknya Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I

3. Bahwa Tergugat I membenarkan dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 1 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Sembung, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01280, seluas 4.561 M2, akan tetapi sebidang tanah tersebut telah dijual oleh Para Tergugat kepada Tergugat I.

4. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 2 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I membeli tanah Para Penggugat seluas 4.561 M2 dan tanah seluas 384 M2 dari sertifikat 01218 atas nama Rahun yang disepakati secara lisan dengan total harga keseluruhan Rp. 1.657.500.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh tujuh lima ratus ribu rupiah)

- Bahwa benar jual beli secara lisan terjadi di kediaman Bapak Putradi yang merupakan Kakak Kandung Para Penggugat sekaligus sebagai Broker tetapi terjadinya jual beli tersebut tidak pada tanggal 29 Januari 2020 melainkan yang benar adalah terjadi pada tanggal 27 Januari 2020; karena setelah adanya kesepakatan tersebut Tergugat I langsung memberikan pembayaran tahap pertama pada hari itu juga sejumlah Rp.

Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan kwitansi penerimaan uang tertanggal 27 Januari 2020

- Bahwa tanah seluas 4.561 M2 dan tanah seluas 384 M2 tidak dari 1 (satu) sertifikat tetapi merupakan dua lokasi yang berbeda yang saling berdekatan dan saling berbatasan.

- Bahwa tanah seluas 4.561 M2 merupakan tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01280 atas nama Para Penggugat yang dijadikan obyek sengketa oleh Para Penggugat dalam perkara ini. Sedangkan tanah seluas 384 M2 tidak dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini.

- Bahwa total harga Rp. 1.657.500.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh tujuh lima ratus ribu rupiah) adalah harga terhadap kedua lokasi tanah tersebut sehingga tidak jelas berapa harga tanah khusus untuk seluas 4.561 M2 yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara *a quo*.

- Bahwa yang benar adalah Tergugat I membeli kedua lokasi tanah tersebut kepada Para Penggugat harga Rp. 32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap 100 M2 (1 are). Sehingga harga tanah seluas 4.561 M2 (45,61 are) dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01280 atas nama Para Penggugat yang dijadikan Obyek sengketa oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah Rp. 32.500.000,- X 45,61 are = Rp. 1.482.325.000,- (satu milyar empat ratus delapan puluh dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah); sedangkan harga tanah seluas 384 M2 (3,84 are) yang tidak dijadikan obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Rp. 32.500.000,- X 3,84 are = Rp. 124.800.000,- (seratus dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah)

- Bahwa dengan demikian total harga tanah yang dijadikan obyek sengketa dan tanah yang tidak dijadikan obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Rp. 1.482.325.000,- + Rp. 124.800.000,- = Rp. 1.607.125.000,- (satu milyar enam ratus tujuh juta seratus dua puluh lima ribu rupiah); dan bukan Rp. 1.657.500.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh tujuh lima ratus ribu rupiah) sebagaimana gugatan Para Penggugat

Halaman 9 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa dengan menggabungkan harga tanah yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan Para Penggugat dengan tanah yang tidak menjadi obyek sengketa berakibat menjadi tidak jelas berapa sesungguhnya harga tanah yang dijadikan obyek sengketa.dalam perkara a quo

- Bahwa oleh karena harga tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara a quo tidak jelas maka gugatan Para Penggugat adalah kabur (obscur libel)

5. Bahwa Tergugat I membenarkan dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada posita angka 3 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I memberikan uang sejumlah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Bapak Putradi (Broker), akan tetapi uang tersebut bukan sebagai Done Payment (DP) tetapi sebagai pembayaran Tahap pertama

- Bahwa setelah Tergugat I memberikan uang sejumlah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran tahap pertama, pembayaran selanjutnya akan dilakukan setelah Tergugat I berhasil menjual tanah obyek sengketa kepada pihak ketiga dalam bentuk kaplingan-kaplingan.

6. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan pembayaran kepada Para Tergugat dengan mencicil dengan total cicilan yang telah diterima oleh Para Penggugat sejumlah Rp. 836.448.760,- (delapan ratus tiga puluh enam juta empat ratus empat puluh delapan ribu tujuh ratus enam puluh rupiah)

- Bahwa yang benar adalah Tergugat I telah melakukan pembayaran kepada Para Penggugat sebagai berikut:

- ✓ Pada tanggal 27 Januari 2020 sejumlah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)
- ✓ Pada tanggal 11 Pebruari 2020 sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)
- ✓ Pada tanggal 27 Pebruari 2020 sejumlah Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah)
- ✓ Pada tanggal 11 Maret 2020 sejumlah 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah)

Halaman 10 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Pada tanggal 16 April 2020 sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- ✓ Pada Tanggal 4 Mei 2020 sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- ✓ Pada tanggal 8 September 2020 Pembayaran Pajak sejumlah Rp. 224.160 (dua ratus dua puluh empat ribu seratus enam puluh rupiah)
- ✓ Pada tanggal 28 November 2020 sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)
- ✓ Pada tanggal 30 Desember 2020 sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)
- ✓ Pada tanggal 30 Desember 2020 sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)
- ✓ Pada tanggal 30 Desember 2020 sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)
- ✓ Pada tanggal 3 Pebruari 2020 sejumlah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah)
- ✓ Pada tanggal 27 Maret 2021 sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)

- Bahwa dengan demikian Total pembayaran Tergugat I kepada Para Penggugat adalah sejumlah Rp. 820.724.160 (delapan ratus dua puluh juta tujuh ratus dua puluh empat ribu seratus enam puluh rupiah); dan bukan Rp. 836.448.760,- sebagaimana gugatan Para Penggugat.

- Bahwa jika total pembayaran tersebut dibandingkan dengan harga tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu sejumlah Rp. 1.482.325.000,- (satu milyar empat ratus delapan puluh dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah); maka Tergugat I telah membayar tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat sebesar 55,37%. dari harga tanah obyek sengketa.

7. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 5 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat setiap meminta pembayaran tidak pernah digubris oleh Tergugat I dan hanya janji-janji saja tanpa realisasi sampai dengan saat ini.

Halaman 11 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa kesepakatan secara lisan jual beli tanah obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I terjadi pada bulan Januari 2020 yaitu masih pada masa awal Pandemi Covid-19 yang ditetapkan pada bulan Desember 2019. Pada masa awal terjadinya Pandemi Covid-19 belum terasa dampaknya secara ekonomi bagi masyarakat, namun setahun setelah itu dampak Pandemi Covid-19 mulai dirasakan dampaknya secara ekonomi oleh masyarakat, bahkan sampai saat ini.

- Bahwa walaupun dalam keadaan kesulitan untuk melakukan pembayaran karena dampak Pandemi Covid-19, Tergugat I dengan itikad baik tetap berusaha membayar tanah obyek sengketa kepada Para Tergugat sampai dengan bulan Maret 2021;

- Bahwa dampak dari adanya Pandemi Covid-19 mulai terasa tidak hanya bagi Tergugat I tetapi berdampak secara ekonomi bagi seluruh masyarakat, sehingga dengan keadaan yang demikian Tergugat I kesulitan untuk melakukan pembayaran kepada Para Penggugat, terlebih lagi Tergugat I mengalami sakit selama 3 (tiga) tahun.

- Bahwa sehingga dengan demikian tidak benar dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I hanya janji-janji saja karena Tergugat I tetap berusaha untuk membayar kepada Para Penggugat tetapi keadaanlah yang membuat Tergugat I belum bisa melanjutkan pembayaran tersebut.

8. Bahwa Tergugat I membenarkan dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 6 dan angka 7 yang pada pokoknya menyatakan bahwa setelah memberikan done payment Tergugat I langsung menguasai obyek sengketa dan mengalihkan sebagian kepada Tergugat II dan Tergugat III.

- Bahwa setelah adanya kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa secara lisan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat I memberikan pembayaran tahap pertama dan langsung menguasai obyek sengketa dengan membangun tembok sepanjang batas sebelah timur dengan maksud agar tanah obyek sengketa segera laku dijual dalam bentuk kavlingan kepada pihak ketiga.

Halaman 12 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap tindakan Tergugat I yang menembok batas sebelah timur tanah obyek sengketa Para Penggugat tidak ada keberatan karena pada dasarnya Para Penggugat juga berharap tanah tersebut segera dapat dijual oleh Tergugat I agar Tergugat I dapat melakukan pembayaran kepada Para Penggugat.

- Bahwa Tergugat I telah berhasil menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada pihak ketiga yaitu kepada Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara *a quo* dan hasil pembayaran tanah tersebut diserahkan kepada Para Penggugat.

- Bahwa tidak ada keberatan dari Para Penggugat atas tindakan Tergugat I yang menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III karena disamping hasil penjualan tersebut digunakan untuk melakukan pembayaran, Para Penggugat juga berharap semua tanah obyek sengketa segera laku dijual oleh Tergugat I sehingga Para Penggugat segera mendapatkan pembayaran dari Tergugat I karena Para Penggugat sedang mengalami kesulitan secara ekonomi.

- Bahwa perlu Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* ketahui bahwa sebelum terjadinya kesepakatan lisan jual beli tanah obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I, sebelumnya tanah obyek sengketa telah digadaikan oleh Para Penggugat kepada seseorang yang bernama H. AGUS MURSALIM dan Para Penggugat tidak mampu mengembalikan gadai tersebut karena mengalami kesulitan secara ekonomi, dan oleh karenanya meminta bantuan kepada Tergugat I untuk membeli tanah obyek sengketa tersebut; sehingga pada saat pembayaran pertama tanah obyek sengketa sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) diserahkan melalui Transfer kepada H. AGUS MURSALIM sebagai pembayaran gadai dan Rp. 150.000.000,- diserahkan kepada FITRIANI dan RAUHUN (Para Penggugat), sehingga Pembayaran Tahap Pertama tanah obyek sengketa yaitu sejumlah RP. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta) yang mana pembayaran tersebut dibuatkan kwitansi yang ditanda tangani oleh Bapak Putradi sebagai broker, tertanggal 27 Januari 2020.

9. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 8 dan angka 9 yang pada pokoknya menyatakan bahwa

Halaman 13 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

<i>Paraf</i>	K	A	A
	M	1	2

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III tanpa persetujuan Para Penggugat; dan Tergugat II dan Tergugat III adalah pembeli yang tidak beritikad baik karena membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat I

- Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan pada poin angka 8 diatas bahwa tidak ada keberatan dari Para Penggugat pada saat pengalihan obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III karena pada dasarnya Para Penggugat sendiri sangat berharap semua tanah obyek sengketa segera dapat dijual oleh Tergugat I sehingga Tergugat I dapat dengan segera pula membayar kepada Para Penggugat.

- Bahwa terlebih lagi Para Penggugat dan Tergugat I telah bersepakat jual-beli dengan harga yang telah ditentukan, dan Para Penggugat telah menerima Done Payment (DP) dari Tergugat I dan bahkan Para Penggugat telah menerima total harga jual-beli tanah tersebut melebihi setengah harga dari dari harga kesepakatan.

- Bahwa dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas pengalihan tanah obyek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III karena pengalihan tersebut tidak ada keberatan dari Para Penggugat; sehingga dengan demikian juga Tergugat II dan Tergugat III tidak bisa dikatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik

10. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 10 dan angka 11 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Tergugat I yang dengan janji-janji manis akan melakukan pembayaran dan telah melakukan pengalihan tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan melanggar pasal 1365 B.W; dan penguasaan secara bersama-sama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum.

- Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan terdahulu bahwa Para Penggugat dan Tergugat I telah bersepakat jual-beli dengan harga yang telah ditentukan, dan Para Penggugat telah menerima

Halaman 14 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

<i>Paraf</i>	K	A	A
	M	1	2



Done Payment (DP) dari Tergugat I dan bahkan Para Penggugat telah menerima total harga jual-beli tanah tersebut melebihi setengah harga dari dari harga kesepakatan

- Bahwa demikian juga Penguasaan Tergugat I terhadap tanah obyek sengketa dan pengalihan tanah obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III tidak ada keberatan dari Para Tergugat, sehingga penguasaan secara bersama-sama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap tanah obyek sengketa bukanlah penguasaan secara melawan hukum dan oleh karenanya penguasaan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai tindakan atau perbuatan melawan hukum.

11. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 12 dan angka 13 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat sangat dirugikan karena penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan menyatakan Done Payment dan cicilan yang pernah diberikan kepada Para Penggugat secara hukum dinyatakan gugur.

- Bahwa dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut diatas adalah tidak rasional, mengada-ada dan tidak memenuhi rasa keadilan karena bagaimana mungkin Para Penggugat dikatakan rugi sementara Para Penggugat telah menerima total pembayaran sejumlah Rp. 820.724.160 (delapan ratus dua puluh juta tujuh ratus dua puluh empat ribu seratus enam puluh rupiah) dan sangat tidak memenuhi rasa keadilan apabila Done Payment dan cicilan yang telah diterima oleh Para Penggugat dinyatakan gugur; terlebih lagi tidak pernah ada kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I mengenai hal tersebut.

12. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 14 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan permasalahan ini.

- Bahwa pada tanggal 5 Pebruari 2024 permasalahan ini telah di mediasi oleh Bapak Kepala Desa Sembung yaitu pak Ali dan Para Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk memberikan tanah obyek sengketa kepada Tergugat I seluas sejumlah pembayaran yang pernah diterima oleh Para Tergugat.

Halaman 15 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Bahwa setelah adanya kesepakatan sebagaimana tersebut diatas dilanjutkan dengan melakukan pengukuran tanah obyek sengketa secara bersama-sama untuk menentukan batas tanah sesuai jumlah pembayaran yang pernah diterima oleh Para Tergugat.
- Bahwa setelah pengukuran tersebut Tergugat I meminta sertifikat tanah obyek sengketa untuk dilakukan pemecahan dan balik nama, namun sertifikat tersebut tidak diberikan kepada Tergugat I dan Para Penggugat berjanji akan menyerahkan sertifikat tersebut kepada Tergugat I dalam waktu 1 (satu) bulan.
- Bahwa pada saat menunggu waktu 1 (satu) bulan sebagaimana janji Para Penggugat, pada tanggal 7 Maret 2024 TERGUGAT I menerima panggilan sidang perkara a quo
- Bahwa dengan demikian pada faktanya Para Penggugat yang tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan permasalahan ini dengan tidak menjalankan kesepakatan yang telah disepakati bersama.

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang disampaikan dalam Konvensi di atas, adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Gugatan Rekonvensi ini, dan selanjutnya Tergugat I disebut Penggugat Rekonvensi; Para Penggugat disebut Para Tergugat Rekonvensi; Tergugat II disebut Turut Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat III disebut Turut Tergugat Rekonvensi II.
2. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi telah bersepakat melakukan jual beli secara lisan atas sebidang tanah milik Para Tergugat Rekonvensi yang terletak di Desa Sembung, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat; sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01280, Desa Sembung, Tahun 2017, luas 4.561 M2 (45,61 are) atas nama FITRIANI dan RAUHUN, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Rumah Bapak Muharis dan Jalan Raya
- Timur : Tanah sawah Hj. Masitah
- Selatan : Kali/Saluran Irigasi

Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Rumah/Bangunan Bapak Isra Annuri Takemi dan Tanah Sawah Masjid Jejelok

Sebidang tanah tersebut diatas selanjutnya disebut sebagai **Obyek Sengketa**.

3. Bahwa kesepakatan jual beli tanah secara lisan sebagaimana tersebut pada angka 1 tersebut diatas terjadi pada tanggal 27 Januari 2020 bertempat di kediaman Bapak Putradi (kakak kandung Para Tergugat Rekonvensi) yang sekaligus bertindak sebagai broker; dengan kesepakatan harga Rp. 32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) per are, sehingga total harga tanah tersebut 32.500.000,- X 45,61 are = Rp. 1.482.325.000,- (satu milyar empat ratus delapan puluh dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah);

4. Bahwa dari kesepakatan harga sejumlah Rp. 1.482.325.000,- (satu milyar empat ratus delapan puluh dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah) tersebut disepakati akan dibayar apabila tanah tersebut telah laku dijual oleh Tergugat I kepada Pihak ketiga.

5. Bahwa setelah terjadinya kesepakatan pada tanggal 27 Januari 2020 sebagaimana tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi langsung menguasai obyek sengketa dengan menembok sepanjang batas sebelah timur obyek sengketa dengan tujuan agar tanah obyek sengketa segera laku dijual kepada pihak ketiga dalam bentuk kaplingan.

Bahwa selain menembok sepanjang batas sebelah timur obyek sengketa, Penggugat Rekonvensi juga telah mengalihkan obyek sengketa kepada Turut Tergugat Rekonvensi I seluas 350 M2 dan kepada Turut Tergugat Rekonvensi II seluas 130 M2

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran kepada Para Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

6.1. Pada tanggal 27 Januari 2020 sejumlah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

6.2. Pada tanggal 11 Pebruari 2020 sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

6.3. Pada tanggal 27 Pebruari 2020 sejumlah Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah)

Halaman 17 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

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

6.4. Pada tanggal 11 Maret 2020 sejumlah 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah)

6.5. Pada tanggal 16 April 2020 sejumlah sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

6.6. Pada Tanggal 4 Mei 2020 sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

6.7. Pada tanggal 8 September 2020 Pembayaran Pajak sejumlah Rp. 224.160 (dua ratus dua puluh empat ribu seratus enam puluh rupiah)

6.8. Pada tanggal 28 November 2020 sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)

6.9. Pada tanggal 30 Desember 2020 sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)

6.10. Pada tanggal 30 Desember 2020 sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)

6.11. Pada tanggal 30 Desember 2020 sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)

6.12. Pada tanggal 3 Pebruari 2020 sejumlah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah)

6.13. Pada tanggal 27 Maret 2021 sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)

7. Bahwa dengan demikian Total pembayaran cicilan Penggugat Rekonvensi kepada Para Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp. 820.724.160 (delapan ratus dua puluh juta tujuh ratus dua puluh empat ribu seratus enam puluh rupiah); dan jika total pembayaran tersebut dibandingkan dengan total seluruh harga tanah sejumlah Rp. 1.482.325.000,- (satu milyar empat ratus delapan puluh dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah); maka Penggugat Rekonvensi telah membayar tanah obyek sengketa kepada Para Tergugat Rekonvensi sebesar 55,37%. dari total seluruh harga tanah..

Bahwa jika dikonversi dengan luas tanah, maka luas tanah yang telah dibayar oleh Penggugat Rekonvensi adalah seluas $55,37\% \times 4.561 \text{ M}^2 = 2.525 \text{ M}^2$ (dua ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Rumah Bapak Muharis dan Jalan Raya
- Timur : Tanah sawah Hj. Masitah

Halaman 18 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



- Selatan : Sisa Tanah/Pecahannya
 - Barat : Rumah/Bangunan Bapak Isra Annuri Takemi dan Tanah Sawah Masjid Jejelok

8. Bahwa setelah pembayaran terakhir pada tanggal 27 Maret 2021, Penggugat Rekonvensi tidak lagi mampu membayar kepada Para Tergugat Rekonvensi karena terkena dampak adanya pandemi Covid-19 yang menyebabkan seluruh atau sebagian masyarakat mengalami kesulitan secara ekonomi termasuk Penggugat Rekonvensi. Disamping itu sebagai akibat dari dampak Pandemi Covid-19 tidak ada yang mau membeli tanah obyek sengketa.

9. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi terus mendesak Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pembayaran dengan melakukan berbagai macam cara baik terhadap Penggugat Rekonvensi maupun kepada Para Turut Tergugat Rekonvensi dan bahkan Para Tergugat Rekonvensi pernah menaruh tumpukan batu pada jalan yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi sehingga akses Turut Tergugat Rekonvensi I (IKRAM) untuk menuju tanah yang telah dibeli menjadi terhalang.

10. Bahwa Penggugat Rekonvensi pernah menawarkan kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk mengambil tanah obyek sengketa dengan luas sebatas jumlah pembayaran yang telah diberikan oleh Penggugat Rekonvensi sedangkan sisanya diambil kembali oleh Para Tergugat Rekonvensi, tetapi Para Tergugat Rekonvensi menolak dengan berbagai alasan.

11. Bahwa pada tanggal 5 Pebruari 2024 permasalahan ini telah di mediasi oleh Bapak Kepala Desa Sembung yaitu pak Ali dan Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi sepakat untuk memberikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi seluas sejumlah pembayaran yang pernah diterima oleh Para Tergugat Rekonvensi

12. Bahwa setelah adanya kesepakatan sebagaimana tersebut diatas dilanjutkan dengan melakukan pengukuran tanah obyek sengketa secara bersama-sama untuk menentukan batas tanah sesuai jumlah pembayaran yang pernah diterima oleh Para Tergugat Rekonvensi.

13. Bahwa setelah pengukuran tersebut Penggugat Rekonvensi meminta sertifikat tanah obyek sengketa untuk dilakukan pemecahan dan balik nama, namun sertifikat tersebut tidak diberikan kepada

Halaman 19 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

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)



Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi berjanji akan menyerahkan sertifikat tersebut kepada Peggugat Rekonvensi dalam waktu 1 (satu) bulan.

14. Bahwa sampai dengan 1 (satu) bulan berlalu Para Tergugat Rekonvensi tidak juga menyerahkan sertifikat tanah obyek sengketa.

15. Bahwa dengan tidak diserahkannya sertifikat obyek sengketa oleh Para Tergugat Rekonvensi menyebabkan Peggugat Rekonvensi tidak bisa mendapatkan kepastian hukum untuk hak kepemilikan sebagian tanah obyek sengketa yang telah dibayar kepada Para Tergugat Rekonvesni karena tidak dapat melakukan pemecahan dan balik nama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, sehingga perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

16. Bahwa dengan demikian Para Tergugat Rekonvensi tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan permasalahan ini karena tidak menjalankan kesepakatan yang telah disepakati bersama.

Berdasarkan dalil-dalil jawaban Tergugat I baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, dan berdasarkan dalil-dalil gugatan rekonvensi Peggugat Rekonvensi tersebut di atas, Tergugat I/Peggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Para Peggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Peggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Peggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

II. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Peggugat Rekonvensi seluruhnya.

Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum Penggugat Rekonvensi telah membayar tanah obyek sengketa kepada Para Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp. 820.724.160 (delapan ratus dua puluh juta tujuh ratus dua puluh empat ribu seratus enam puluh rupiah); yaitu 55,37%. dari harga tanah obyek sengketa yang berjumlah Rp. 1.482.325.000,- (satu milyar empat ratus delapan puluh dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah)

3. Menyatakan hukum bahwa dari luas tanah obyek sengketa seluas 4.561 M2, sebesar 55,37%. yaitu seluas 2.525 M2 (dua ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas-batas:

- Utara : Rumah Bapak Muharis dan Jalan Raya
- Timur : Tanah sawah Hj. Masitah
- Selatan : Sisa Tanah/Pecahannya
- Barat : Rumah/Bangunan Bapak Isra Annuri Takemi dan Tanah Sawah Masjid Jejelok

Adalah hak milik Penggugat Rekonvensi

4. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang tidak mau menyerahkan sertifikat tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pemecahan dan balik nama pada Kantor Pertanahan Lombok Barat adalah perbuatan melawan hukum

5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai sertifikat tanah obyek sengketa untuk menyerahkan sertifikat tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi tanpa syarat apapun.

6. Menyatakan dan menetapkan hukum apabila Para Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai sertifikat tanah obyek sengketa tidak menyerahkan sertifikat tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam waktu 90 (sembilan puluh hari) setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap maka sertifikat tanah obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01280, Desa Sembung, Tahun 2017, luas 4.561 M2 atas nama FITRIANI dan RAUHUN, tidak memiliki kekuatan hukum.

7. Apabila Para Tergugat Rekonvensi lalai untuk menjalankan isi putusan ini agar dipaksakan dengan menggunakan alat Negara (Polisi)

Halaman 21 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau Jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik terhadap Jawaban Tergugat I, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil jawaban Tergugat I ;

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui Kuasa hukumnya telah pula mengajukan Duplik yang pada pokoknya bertetap pada jawabannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Sertifikat tanah atas nama Fltriani dan Rahun Nomor: 01280 Luas 4.561 M2 sesuai Asli diberitanda P-1 ;
2. Foto Copy Sertifikat tanah atas nama Fltriani dan Rahun Nomor: 01281 Luas 384 M2 sesuai Asli diberitanda P-2 ;
3. Foto Copy SPPT Pajak Bumi Bangunan tahun 2024 sesuai Asli diberitanda P-3 ;
4. Foto Copy Kwitansi pembayaran Gadai sawah tertanggal 27 Januari 2020 Foto Copy dari Foto Copy diberitanda P-4 ;
5. Foto Copy Kwitnasi pembayaran cicilan tanah di Subak Sembung yang diterima dari Tergugat ke Penggugat dan Putradi Foto Copy dari Foto Copy diberitanda P-5 ;
6. Foto Copy Kwitnasi pembayaran cicilan tanah di Subak Sembung yang diterima dari Tergugat ke Penggugat Foto Copy dari Foto Copy diberitanda P-6 ;
7. Foto Copy Daftar catatan ansuran Foto Copy dari Foto Copy diberitanda P-7;
8. Foto Copy surat mediasi Klarifikasi permasalahan tanah antara Penggugat dan Tergugat sesuai dengan Asli diberitanda P-8 ;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-8 fotokopi dari fotokopi ;

Halaman 22 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang Saksi, dibawah sumpah, yang masing-masing pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi H. ALI ABDUL SYAHID ;

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan sebagai Saksi sehubungan dengan Penggugat mengajukan gugatan terhadap para Tergugat ;
- Bahwa saksi Kepala Desa Sembung pada tahun 2019 ;
- Bahwa saksi pernah melakukan Mediasi Penggugat dan Tergugat di Kantor Desa 1 Kali ;
- Bahwa saksi pernah turun melihat tanah yang di sengketakan tersebut
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang disengketakan yaitu

Sebelah Barat bangunan milik Isra Anuri

Sebelah selatan Kali ;

Sebelah timur Sawah Hj Mistah

Sebelah Utara Rumah Muharis

- Bahwa seingat saksi turun kelokasi tanah 1 minggu setelah dilakukan Mediasi di Kantor Desa ;
- Bahwa pada saat mediasi tergugat 2 dan 3 tidak hadir ;
- Bahwa setahu saksi penggugat sampai sekarang masih pegang sertifikat tanah yang disengketakan ;
- Bahwa bahwa saksi tidak mengetahui pada saat transaksi jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa pada saat mediasi tidak ada kata sepakat terkait jual beli tanah ;
- Bahwa setahu saksi pihak tergugat 1 tidak mampu melunasi pembayaran tanah;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut baru di bayar oleh tergugat 1 sekitar 835.000.000.- (delapan ratus tiga puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat harus melunasi bayar tanah sengketa baru diserahkan sertifikatnya ;
- Bahwa selain dari Tergugat 1 membeli tanah ada orang yang beli tanah sebagian adalah Pak Ikram dan ditukarkan lagi ke orang Bernama Muhklis ;

Halaman 23 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi obyek sengketa ada 2 bidang tanah dan mempunyai 2 sertifikat ;
- Bahwa setahu saksi tanah yang di jual seluas 4,561 M2 dan seluas 384 M2 ;
- Bahwa setahu saksi pada waktu terjadi jual beli tanah tersebut tidak ada diketahui oleh Kepala Desa hanya dilakukan dibawah tangan ;
- Bahwa setahu saksi tergugat 1 menjual tanah tidak diketahui oleh Penggugat ;
- Bahwa pada saat dilakukan mediasi seingat saksi pernah penggugat di hubungi oleh Tergugat menyatakan tidak melunasi tanah karena sudah tidak punya uang;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut dijual lagi oleh Tergugat 1 ke pihak lain baru ada COVID 19 ;
- Bahwa saksi mengetahui terjadinya transaksi jual tanah atas cerita langsung dari Tergugat 1 ;
- Bahwa setahu saksi pada saat dilakukan mediasi penggugat menginginkan agar Tergugat 1 membayar lunas tanah yang di sengkatakan ;
- Bahwa setahu saksi tidak ada perjajnjian pembayaran tanah Sebagian harus di bayar semua ;
- Bahwa penggugat menuntut agar Tergugat membayar tanah dengan lunas ;
- Bahwa setahu saksi tergugat 1 tetap mau semua uang yang sudah diserahkan terdahulu itu adalah pembayaran tanah obyek ;
- Bahwa pernah ada cerita Tergugat mau mengembalikan tanah kalau Penggugat mengembalikan uang yang telah tergugat serahkan untuk bayar tanah obyek ;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut pernah turun dari BPN untuk mengukur ;
- Bahwa setahu saksi yang menggagalkan kesepakatan adalah Tergugat sekalipun ada perdamaian ;
- Bahwa saksi pernah mencari T3 pertanyakan setelah dilakukan Mediasi di Kantor Desa ;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait dengan tanah yang sudah di kapling oleh Tergugat 1 ;
- Bahwa saksi pernah mendengar cerita dari orang Tergugat 1 mengalah mau minta Kembali uang bayar tanah tersebut ;

Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Tergugat 1 menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi ZAENUDIN SAHBANA ;

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi sehubungan dengan Penggugat mengajukan gugatan terhadap para Tergugat ;
- Bahwa saksi bekerja sebagai perangkat Desa Sembung Narmada ;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan Tergugat pernah dilakukan Mediasi di Kantor Desa ;
- Bahwa seingat saksi hadir saat ediasi Penggugat,Tergugat 1 dan saudara Tergugat 1 ;
- Bahwa pada waktu dilakukan Mediasi tidak ada titik temu maupun penyelesaiannya karena para pihak saling pertahankan Ego masing-masing ;
- Bahwa saksi turun kelokasi obyek satu minggu setelah dilakukan mediasi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat 1 ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat 1 menjual tanah ke dan tergugat 2 dan Tergugat 3 tidak diketahui aparat kantor Desa karen dilakukan dibawah Tangan ;
- Bahwa Tergugat 1 menjual tanah kepada orang lain Penggugat tidak mengetahuinya ;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat 1 atas , cerita langsung dari Tergugat 1 ;
- Bahwa setahu saksi ada 2 obyek Luas Obyek Pertama .4.461 Ha, kalau obyek yang kedua luas 384 H a ;
- Bahwa pada saat mediasi seahu saksi Penggugat menginginkan agar Tergugat 1 segera membayar lunas tanah tanah tersebut , namun Tergugat 1 tidak mau bayar ;
- Bahwa setahu saksi tdak ada surat perjanjian kalau tanah tersebut di bayar setengahnya ;
- Bahwa saksi tidak tau kalau Tergugat 1 menjual tanah kepada tergugat 2 dan Tergugat 3 ;

Halaman 25 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat 1 ;
- Bahwa setahu saksi terkait dengan obyek sengketa berada dalam satu lokasi ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

3. Saksi PUTRADI ;

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi sehubungan dengan Penggugat mengajukan gugatan terhadap para Tergugat ;
- Bahwa saksi menjadi perantara jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat 1 ;
- Bahwa saksi pernah menghubungi tergugat 1 kalau Penggugat mau jual tanah;
- Bahwa setelah saksi hubungi Tergugat 1 ,dia menyatakan mau beli tanah milik Penggugat ;
- Bahwa Tergugat 1 (DEDI ALIM) ada memberikan uang DP sejumlah Rp. 350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat untuk DP ;
- Bahwa setahu saksi setelah diberikan Uang DP Tergugat langsung menggarap tanah tersebut ;
- Bahwa setahu saksi tegugat 1 ada menjual tanah yang dikuasainya kepada orang Bernama IKRAM (Tergugat 2) ;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah sengketa tergugat 1 ada membangun tembok pagar ;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait dengan pembayaran lanjutan tanah tersebut oleh Tergugat 1 ?
- Bahwa saksi pernah diceritakan oleh Tergugat 2 (IKRAM) Tergugat 3 (MUHARIS) membeli tanah kepada Tergugat 1 (DEDI ALIM) ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat 1 membayar setengah tanah obyek sengketa karena tidak ada uang ;
- Bahwa Setahu saksi Tergugat 1 belum selesai bayar lunas tanah sengketa tapi tetap menjual tanah kepada orang lain ;

Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Sertifikat masih di tangan Penggugat apabila pembayaran tanah sudah lunas baru sertifikat diserahkan kepada Tergugat 1 ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat 1 menjual tanah kepada orang lain tidak ada ijin dari Penggugat ;
- Bahwa pernah penggugat bertemu tergugat 1 meminta agar tergugat 1 segera melunasi pembayaran tanah , namun di jawab oleh Tergugat 1 tidak ada uang ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang disengketakan yaitu

Sebelah Barat bangunan dan sawah

Sebelah selatan Saluran /Kali ;

Sebelah timur Sawah Hj Misitah

Sebelah Utara Rumah Muharis

- Bahwa setahu saksi tanah sengketa mempunyai 2 sertifikat ;
- Bahwa semua tanah yang 2 sertifikat disengketakan oleh Penggugat dan para Tergugat ;
- Bahwa setahu saksi didalam sertifikat luas tanah yang di sengketakan adalah

1. Sesuai sertifikat ada yang luas 4.561 Ha

2. Sesuai sertifikat ada yang luas 384 H a

- Bahwa seingat saksi tanah diserahkan di rumah saksi setelah tergugat 1 menyerahkan uang DP sejumlah Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dan menguatkan dalil bantahannya, dipersidangan Kuasa para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat, sebagai berikut:

1. Foto Copy Kwitansi pembayaran Pertama dari DEDY terhadap obyek sengketa sejumlah : Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sesuai Asli diberitanda T-1 :

Halaman 27 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto Copy Kwitansi penerimaan uang dari DEDY tanggal 11 Februari 2020 ditanda tangani oleh PUTRADI sejumlah : Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) sesuai Asli diberitanda T-2 :
3. Foto Copy Kwitansi pembayaran cicilan ke 3 dari DEDY sejumlah : Rp. 130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) sesuai Asli diberitanda T-3 :
4. Foto Copy Kwitansi pembayaran cicilan ke 4 dari DEDY sejumlah : Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) sesuai Asli diberitanda T- 4 ;
5. Foto Copy Kwitansi pembayaran terhadap obyek sengketa tertanggal 16 April 2020 sejumlah Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) sesuai Asli diberitanda T- 5 ;
6. Foto Copy Kwitansi pembayaran terhadap obyek sengketa tertanggal 4 Mei 2020 sejumlah Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) sesuai Asli diberitanda T-6 ;
7. Foto Copy SPPT Pajak Bumi Bangunan 8 september 2020 sesuai Asli diberitanda T-7 ;
8. Foto Copy Print out transaksi Pada Bank BNI Nonor Rek : 0272025195 tanggal 30 Nopember 2020 sesuai dengan asli diberitanda T-8 ;
9. Foto Copy Print out transaksi Pada Bank BNI Nonor Rek : 0272025195 tanggal 30 Nopember 2020 sesuai dengan asli diberitanda T-9 ;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Kuasa para Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi, dibawah sumpah, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi FIRNADI ;

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi sehubungan dengan para Tergugat digugat oleh para Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah turun melihat tanah yang dimasalahkan penggugat dan Para tergugat ;
- Bahwa setahu saksi yang berasalahkan adalah Penggugat FITRANI ,, RAUHUN, Tergugatnya DEDI ALIM ;
- Bahwa setahu saksi masalah tanah terkait dengan terjadinya jual Beli antara Para Pengugat dan Tergugat ;
- Bahwa setahu saksi luas tanah sekitar 50 Are ;

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada terjadinya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat , saksi dapat cerita langsung dari Tergugat 1;
- Bahwa setahu saksi tegugat 1 membayar tanah dengan cara bertahab ;
- Bahwa setahu saksi tanah dihargakan Rp. 32.500.000.- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) per Are ;
- Bahwa saksi tahu tanah Sebagian tergugat 1 sudah menjual kepada orang lain ;
- Bahwa saksi pernah diceritakan oleh Tergugat 2 (IKRAM) Tergugat 3 (MUHARIS) membeli tanah kepada Tergugat 1 (DEDI ALIM) ;
- Bahwa saksi pernah ikut turun ke tanah obyek pada saat dilakukan pengukuran ;
- Bahwa Setahu saksi Tergugat 1 baru menyerahkan uang Rp. 800.000.000.- (delapan ratus juta ribu rupiah) kepada Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Sertifikat tanah yang di masalahkan;
- Bahwa setahu saksi Tergugat 1 menjual tanah kepada kepada tegugat 2 dan Tergugat 3 seluar 5 Are ;
- Bahwa setahu saksi atas perkataan petugas yang turun pada saat pengukuran menyatakan petugas dari PBN Lombok Barat ;
- Bahwa seingat saksi pada waktu pengukuran tanah yang hadir adalah Penggugat dan tergugat juga ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat 1 menjual tanah 2 lokasi karena tergugat 1 sakit lebih dari 1 tahun ;
- Bahwa setahu saksi pembayaran tanah belum di lunasi sehingga ada masalah ;
- Bahwa setahu saksi jual beli tanah antara Penggugat dan tergugat dilakukan dibawah tangan hanya buat Kwitansi ;
- Bahwa saksi awalnya tidak tau tanah tersebut adalah milik Pengugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui waktu pembangunan Tembok dan pembuatan jalan diatas tanah tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang di sengkatakan tersebut belum selesai di bayar lunas ;

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi PUTRADI ;

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi sehubungan dengan para Tergugat digugat oleh para Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi yang dimasalahkan penggugat dan tergugat terkait dengan jual beli tanah, sekitar 50 Are ;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa ?
 Sebelah Utara Tanah milik MUHARIS ;
 Sebelah Timur Tanah milik Hj Sita
 Seblah Selatan Kali
 Sebelah Barat Tanah sawah Masjid / Gedung Ruko
- Bahwa saksi yang mengerjakan /penyakap tanah luas 15 Are ;
- Bahwa saksi menanam padi , Jagung, diatas tanah tersebut ;
- Bahwa yang menyuruh saksi kerjakan tanah tersebut adalah Tergugat 1 (DEDI ALIM) ;
- Bahwa saksi kerjakan sawah tersebut sudah sekitar 4 tahun ;
- Bahwa saksi selama mengerjakan sawah tidak ada larangan dari Penggugat;
- Bahwa seingat saksi hasil panen padi diatas tanah tersebut sekitar 7 Kwintal;
- Bahwa saksi tau yang menempati tanah selain 15 Are adalah IKRAM dan ISROQ ;
- Bahwa Setahu saksi untuk masuk kedalam tanah sengketa ada jalan masuk setapak ;
- Bahwa saksi tidak pernah tau Sertifikat tanah yang di masalahkan ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat 1 menjual tanah kepada kepada tergugat 2 dan Tergugat 3 seluar 5 Are ;
- Bahwa seingat saksi pada waktu pengukuran tanah yang hadir adalah Penggugat dan tergugat ,saksi juga ikut hadir ;
- Bahwa setahu saksi seluruh tanah di ukur luasnya ;
- Bahwa setahu saksi yang bangun tembok di bagian timur tanah adalah Penggugat (DEDI ALIM) ;
- Bahwa seingat saksi pada wktu saksi mengerjakan sawah tembok sudah berdiri ;

Halaman 30 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
 Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi pembuatan tembok sampai selesai tidak ada keberatan dari Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah sengketa ada dibangun rumah sudah berjalan 5 tahun sebelum saksi kerjakan sawah tersebut ;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut ada 2 lokasi tapi berdekatan ;
- Bahwa setahu saksi yang mempunyai tanah awalnya adalah PUTRADI ;
- Bahwa saksi tidak pernah tau kalau tergugat 1 menjual tanah kepada orang lain ;
- Bahwa saksi memanen padi sebanyak 3 kali setahu hasilnya bisa 21 Kwintal padi ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa para Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa para Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis dan Kuasa Tergugat I juga telah mengajukan kesimpulan secara tertulis, dan selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini, dianggap turut dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi Tergugat I adalah sebagaimana diuraikan dalam *Eksepsi* diatas, yang telah ditanggapi oleh Kuasa para Penggugat dalam *Repliknya* serta Kuasa Tergugat I dalam *Dupliknya* ;

Menimbang, bahwa mengenai *Eksepsi* dari Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim telah menyimpulkan dan akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- Gugatan Para Penggugat *error in persona*.

Halaman 31 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang Gugatan Penggugat *error in persona*, alasan diajukannya eksepsi ini, yaitu apabila terjadi kekeliruan atas orang yang ditarik sebagai tergugat, tidak lengkap, atau yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, barulah sengketa yang bersangkutan dapat diselesaikan secara tuntas dan secara menyeluruh ;

Menimbang, bahwa Tergugat 1 mendalilkan, berdasarkan Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor : Induk Kewarganegaraan (NIK) : 3172021805680007, Nama Tergugat I adalah DEDY SSI, beralamat di Jl. Lurus No. 35 Rt. 013/ Rw. 006, Desa Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Periuk, Jakarta Utara, Propinsi DKI Jakarta dan Bukan bernama DEDI ALIM, beralamat di Dusun Jejelok, Desa Sembung, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat sebagaimana tercantum dalam gugatan Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa pada kenyataannya Tergugat 1 telah dipanggil di persidangan, dengan nama DEDI ALIM, beralamat di Dusun Jejelok, Desa Sembung, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat sebagaimana tercantum dalam gugatan Para Penggugat dan Tergugat 1 telah hadir, diwakili oleh Kuasanya sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Majelis hakim memandang, kekeliruan nama tersebut dikategorikan sebagai kesalahan pengetikan (*clerical error*) dan mengenai bahwa Tergugat memiliki KTP dengan alamat baru, hal tersebut tidak mempengaruhi keabsahan gugatan dan tidak dapat dijadikan dasar bantahan atau eksepsi agar gugatan dinyatakan salah alamat, ataupun gugatan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, poin *Eksepsi* dari para Tergugat yang menyatakan Gugatan kabur *error in persona*, dinyatakan ditolak ;

- Gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*).

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah suatu Gugatan kabur (*Obscuur libel*), perlu dipertimbangkan apakah Gugatan tersebut telah memenuhi syarat formil dan syarat materil suatu gugatan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 8 nomor 3 *Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering (RV)* ;

Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa syarat formil adalah gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatif, diberi tanggal, ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya, serta adanya identitas para pihak, sedangkan syarat materil adalah dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*), dan tuntutan (*petitum*) penggugat yang nantinya diputuskan oleh hakim berdasarkan gugatan atau dasar tuntutan tersebut. (Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim menilai surat gugatan tersebut telah didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan relatif, telah diberi tanggal, telah ditandatangani oleh para Penggugat, dan telah pula memuat identitas para pihak, untuk itu syarat formil surat gugatan telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai syarat materil surat gugatan, yakni dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*), dan tuntutan (*petitum*) penggugat;

Menimbang, bahwa *fundamentum petendi (posita)* adalah dasar dari gugatan yang memuat tentang adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara (para Penggugat dan para Tergugat) yang terdiri uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*eittelijke gronden*) yang merupakan penjelasan duduk perkaranya dan uraian tentang hukumnya (*rechtsgronden*) yang merupakan uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari suatu gugatan;

Menimbang, bahwa *petitum* (tuntutan) adalah yang dimohon atau dituntut supaya diputuskan pengadilan. Jadi, petitum ini akan mendapat jawabannya dalam diktum atau amar putusan pengadilan. Karena itu, penggugat harus merumuskan petitum tersebut dengan jelas dan tegas, kalau tidak, bisa menyebabkan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari surat gugatan para Penggugat, para Penggugat mendalilkan bahwa penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Desa Sembung, Kec. Narmada, kab. Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat sebagaimana tercatat pada sertipikat hak milik nomor: 01280 seluas 4.561 M2 (Empat Ribu Enam Ratus Dua Belas Meter Persegi) atas nama para penggugat. Bahwa pada tanggal 29

Halaman 33 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2020 di kediaman Bapak Putradi (Kakak Kandung Para Penggugat) yang juga sebagai broker, Tergugat I membeli tanah para Penggugat seluas 4.561 M2 dan tanah seluas 384 M2, dari sertifikat 01281atas nama RAUHUN yang disepakati secara lisan dengan total harga sebesar Rp. 1. 657.500.000,- (Satu Miliar Enam Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah). Bahwa setelah terjadi kesepakatan secara lisan tersebut Tergugat I memberikan Done Payment (DP) sebesar Rp. 350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), pembayaran selanjutnya di cicil oleh Tergugat I, total jumlah yang telah diterima oleh para penggugat adalah : Rp. 836.448.760,-. Sehingga, sisanya harus diselesaikan atau belum dibayarkan lunas oleh Tergugat I kepada para Penggugat ;

Menimbang, bahwa meskipun belum membayar lunas seluruh harga jual beli, Tergugat I disamping melakukan penembokan permanen telah berani pula mengalihkan Sebagian obyek sengketa kepada tergugat II seluas 350 M2 yang saat ini telah berdiri rumah permanen dan Tergugat III seluas 130 M2 yang telah melakukan penembokan keliling, Sehingga Penggugat merasa dirugikan, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, syarat materil surat gugatan Penggugat telah terpenuhi, ;

Menimbang, bahwa dengan terpenuhinya syarat formil dan materil surat gugatan Penggugat, poin *Eksepsi* dari para Tergugat yang menyatakan Gugatan kabur (*Obscuur libel*), dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Jawaban Tergugat 1, adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa para Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P – 1, s/d P – 8, foto copy bukti surat telah diberi materai yang cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti, selain bukti surat tersebut Kuasa Penggugat, mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah ;

Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat 1 telah mengajukan bukti surat bertanda T.1 - 1 s/d T.1 - 9, yang mana foto copy bukti surat telah diberi materai yang cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti, selain bukti surat tersebut Tergugat 1 mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah ;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1087K/Sip/1973 tanggal 01 Juli 1973*) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Dalil Pokok Gugatan Penggugat, yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini sebagai berikut :

- Apakah Tergugat 1, sampai dengan saat ini belum membayar lunas seluruh harga jual beli tanah objek sengketa, dan,
- Tergugat I disamping melakukan penembokan permanen telah pula mengalihkan Sebagian obyek sengketa kepada tergugat II seluas 350 M2 yang saat ini telah berdiri rumah permanen dan Tergugat III seluas 130 M2 yang telah melakukan penembokan keliling,

Sehingga perbuatan para Tergugat Tersebut adalah Perbuatan melawan Hukum, yang merugikan para Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hal tersebut diatas, dibebankan kepada pihak Penggugat, dengan tidak mengurangi hak Tergugat untuk mengajukan bukti lawan atau dalil bantahan terhadap Gugatan Perlawanan tersebut dalam rangka membela dan mempertahankan kepentingannya ;

Menimbang, bahwa sebagaimana hasil Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk Opneming en Onderzoek / Check On the Spot*) terhadap obyek sengketa, tanah objek sengketa terletak di Desa Sembung, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan batas-batas sebagaimana tersebut secara lengkap didalam Berita Acara Persidangan ;

Halaman 35 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas dalil yang menyatakan bahwa para penggugat adalah pemilik 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Desa Sembung, Kec. Narmada, kab. Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat sebagaimana tercatat pada sertifikat hak milik nomor : 01280 seluas 4.561 M2 (Empat Ribu Enam Ratus Dua Belas Meter Persegi) atas nama para penggugat yaitu Fitriani dan Rauhun, sebagaimana Bukti bertanda P-1 dan sebidang tanah seluas 384 M2, dari sertifikat 01281 atas nama RAUHUN sebagaimana Bukti bertanda P-2, dibenarkan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa Bukti bertanda P-1 dan Bukti bertanda P-2, merupakan Sertipikat Hak Milik yang diatur atau dirumuskan dalam pasal 1868 KUHPerdata, Menurut pasal tersebut, Akta Otentik adalah Akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang atau bentuknya dibentuk oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berkuasa untuk itu, maka sesuai dengan ketentuan pasal 1868 KUHPerdata, Nilai kekuatan pembuktian Bukti bertanda P-1 dan Bukti bertanda P-2 tersebut, melekat, sempurna dan mengikat ;

Menimbang, bahwa mengenai dalil bahwa sebidang tanah yang terletak di Desa Sembung, Kec. Narmada, kab. Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat sebagaimana tercatat pada sertifikat hak milik nomor : 01280 seluas 4.561 M2 (Empat Ribu Enam Ratus Dua Belas Meter Persegi), dijual oleh para Penggugat kepada Tergugat 1, bertempat di kediaman sdr. Putradi pada sekitar Januari 2020 dengan kesepakatan secara lisan, dibenarkan oleh Tergugat 1 ;

Menimbang, bahwa Tergugat 1, sampai dengan saat ini belum membayar lunas seluruh harga jual beli tanah objek sengketa juga diakui oleh Tergugat 1 ;

Menimbang, bahwa mengenai dalil gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III tanpa persetujuan Para Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III adalah pembeli yang tidak beritikad baik karena membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat I, telah dibantah oleh Tergugat 1 ;

Halaman 36 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat bertanda P – 4, P – 5, P - 6 dan P - 7, bukti-bukti surat tersebut adalah Fotocopy dari fotocopy yang aslinya ada pada bukti bertanda T – 1, T – 2, T – 3, T – 4, T – 5 dan T – 6, berupa kwitansi cicilan pembayaran atas tanah objek sengketa, yang diakui oleh Tergugat 1 telah dibayarkan sebagian, sejumlah Rp. 820.724.160 (delapan ratus dua puluh juta tujuh ratus dua puluh empat ribu seratus enam puluh rupiah) kepada para Tergugat ;

Menimbang, bahwa atas dalil bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III tanpa persetujuan Para Penggugat, Para Penggugat telah mengajukan Bukti surat bertanda P - 8, berupa surat mediasi Klarifikasi permasalahan tanah Hari Rabu tanggal 14 Juni 2023, antara para Penggugat dan Tergugat 1 ;

Menimbang, bahwa saksi H ALI ABDUL SYAHID, (Kepala Desa Sembung, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat) dan saksi ZAENUDIN SAHBANA (perangkat Desa Sembung, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat) pada pokoknya memberikan keterangan yang sama bahwa pada Hari Rabu tanggal 14 Juni 2023, dilakukan Mediasi atas permasalahan jual beli tanah antara Para penggugat dan Tergugat 1, di kantor Desa Sembung, dihadiri para Penggugat, Tergugat 1, saksi H ALI ABDUL SYAHID sebagai pimpinan Mediasi dan saksi ZAENUDIN SAHBANA sebagai Notulen di dalam Mediasi tersebut. Bahwa didalam Mediasi tersebut disampaikan oleh para Penggugat dan Tergugat 1,

- Bahwa obyek sengketa ada 2 bidang tanah dan mempunyai 2 sertifikat, seluas 4,561 M2 dan seluas 384 M2 ;
- Bahwa jual beli tanah tersebut tidak diketahui oleh Kepala Desa, dilakukan dibawah tangan ;
- Bahwa Tergugat 1 menjual tanah tersebut tidak diketahui oleh para Penggugat ;

Menimbang, bahwa saksi PUTRADI selaku perantara jual beli antara para Penggugat dan Tergugat 1, memberikan keterangan yang bersesuaian bahwa :

- Bahwa kesepakatan antara para Penggugat dan Tergugat 1, harga tanah disepakati Rp. 32.500.000,- (tiga puluh dua juta limaratus ribu rupiah) per are ;

Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sertifikat masih di tangan Penggugat apabila pembayaran tanah sudah lunas baru sertifikat diserahkan kepada Tergugat 1 ;
- tidak ada kesepakatan bahwa tanah objek sengketa tersebut akan di bayar setengahnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran MA RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, diterangkan pada bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum, angka 4, bahwa kriteria pembeli beritikad baik yang perlu di lindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang undangan, yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum ;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (sesuai dengan ketentuan PP nomer 24 tahun 1997), atau
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa / Lurah setempat) ;
 - Di dahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli tersebut adalah milik penjual ;

b. Melakukan kehati hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain :

- Penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikan, atau
- Tanah / objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
- Tanah objek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan / hak tanggungan, atau Terhadap tanah yang sudah bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat

Halaman 38 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat bukti dan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan, bahwa harga tanah seluas 4.561 M2 (45,61 are) dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01280 atas nama Para Penggugat yang dijadikan Obyek sengketa oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah Rp. 32.500.000,- X 45,61 are = Rp. 1.482.325.000,- (satu milyar empat ratus delapan puluh dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah) ditambah harga tanah sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01281 atas nama RAUHUN seluas 384 M2 (3,84 are) adalah Rp. 32.500.000,- X 3,84 are = Rp. 124.800.000,- (seratus dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), Total harga = Rp. 1.607.125.000,- (satu milyar enam ratus tujuh juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) dan diakui oleh Tergugat 1 telah dibayarkan sebagian, sejumlah Rp. 820.724.160 (delapan ratus dua puluh juta tujuh ratus dua puluh empat ribu seratus enam puluh rupiah) kepada para Tergugat, sehingga para Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, bahwa jual beli atas Tanah Obyek Sengketa yang dijadikan dasar Gugatan Penggugat adalah termasuk daripada jual beli yang belum tuntas / (belum lunas), sehingga perbuatan Tergugat 1 mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III tanpa persetujuan Para Penggugat adalah perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana petitem poin 3 gugatan para Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan belum lunas nya tanah objek sengketa dibayar oleh Tergugat 1 kepada para Penggugat, Majelis Hakim simpulkan bahwa Tergugat 1 adalah orang yang tidak memiliki hak atas tanah objek sengketa, dan dari surat bukti atau saksi yang diajukan Tergugat 1 selain dan selebihnya, tidak dapat membuktikan kepemilikan Tergugat 1 atas tanah objek sengketa yang dialihkan Tergugat 1 kepada Tergugat II dan Tergugat III ataupun dalil bantahan Tergugat 1, bahwa tidak ada keberatan dari Para Penggugat pada saat pengalihan obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III, karena pada dasarnya Para Penggugat sendiri sangat berharap semua tanah obyek sengketa segera dapat dijual oleh Tergugat I, sehingga Tergugat I dapat dengan segera pula membayar kepada Para Penggugat, sehingga Tergugat II dan Tergugat III adalah pembeli yang tidak beritikad baik karena membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat I, atau bukan bagian daripada unsur jual beli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum, sebagaimana petitem poin 4 gugatan para Penggugat ;

Halaman 39 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan dikuasainya tanah objek sengketa oleh para Tergugat secara Melawan Hukum, maka petitum No. 5 dikabulkan untuk menghukum para Tergugat menyerahkan tanah objek sengketa kepada para penggugat ;

Menimbang, bahwa mengenai kerugian yang dialami para Penggugat, Bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan para Penggugat tidak membuktikan hal tersebut, sehingga Majelis Hakim menolak petitum no 6 tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai Putusan Serta merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*), sebagaimana SEMA no 4 tahun 2001 tentang permasalahan Serta merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan *Provisionil*, setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai Penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA no 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan *Provisionil* yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan Putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Bahwa dalam perkara a quo para penggugat tidak memberikan jaminan tersebut, sehingga tanpa jaminan tersebut diatas, tidak boleh ada Putusan serta merta dan Petitum para Penggugat pada poin nomor 7, patut untuk di tolak ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menyatakan Gugatan para penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak Gugatan para Penggugat selebihnya :

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Jawaban Tergugat Rekonvensi / para Penggugat Konvensi, adalah sebagaimana didalam Repliknya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok Gugatan dalam Gugatan Rekonvensi, adalah sebagaimana yang menjadi pokok jawaban Tergugat I didalam jawaban Konvensi ;

Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pokok jawaban Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi didalam jawaban, telah dipertimbangan oleh Majelis Hakim, bahwa surat bukti atau saksi yang diajukan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi selain dan selebihnya, tidak dapat membuktikan kepemilikan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi atas tanah objek sengketa yang dialihkan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi kepada Tergugat II dan Tergugat III ataupun dalil bantahan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi ;

Menimbang, bahwa dalil-dalil pokok didalam Gugatan Rekonvensi, pada pokoknya sama dengan dalil-dalil jawaban Tergugat I dalam Konvensi dan surat bukti yang diajukan juga sama, sehingga menurut hemat Majelis hakim, Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan gugatannya, dan Gugatan Rekonvensi harus dinyatakan ditolak ;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan para Penggugat / para Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, maka Tergugat I / Penggugat Rekonvensi, berada dipihak yang kalah, karenanya Tergugat I / Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Rv, RBg, Yurisprudensi dan ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan Gugatan para Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual secara tidak sah kepada Tergugat II dan Tergugat III ;
- Menyatakan hukum bahwa tergugat II dan Tergugat III adalah pembeli yang tidak beritikad baik yang secara melawan hukum membeli obyek

Halaman 41 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa milik para penggugat dengan sertipikat Hak Milik nomor : 01280, Luas : 4.561 M2 (Empat ribu enam ratus dua belas meter persegi) Desa Sembung, Kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat tanpa persetujuan dan sepengetahuan para penggugat sebagai pemilik sah secara hukum ;

- Menyatakan Hukum bahwa tergugat I, II dan III agar segera mengosongkan dan membongkar tembok dan bangunan rumah permanen atau apapun yang ada diatas obyek sengketa Hak Milik nomor : 01280, Luas : 4.561 M2 (Empat ribu enam ratus dua belas meter persegi) atas nama para penggugat tanpa syarat apapun dan bila perlu atas bantuan pihak berwajib yaitu Kepolisian Negara Republik Indonesia ;

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSİ dan REKONVENSİ :

- Menghukum para Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.477.000,00 (Satu Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Rabu, tanggal 11 Desember 2024 oleh kami, Lalu Moh. Sandi Iramaya, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Isrin Surya Kurniasih, S.H.,M.H. dan, Ida Ayu Masyuni, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 12 Desember 2024, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Taufikurrahman, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,
Ttd
Isrin Surya Kurniasih, S.H.,M.H.
Ttd
Ida Ayu Masyuni,, S.H.,M.H

Hakim Ketua,
Ttd
Lalu Moh. Sandi Iramaya,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd
Taufikurrahman, S.H.,

Perincian Biaya :

1. Materai : Rp10.000,00

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.	Redaksi	:	Rp10.000,00
3.	Sumpah	:	Rp50.000,00
4.	Proses	:	Rp75.000,00
5.	Panggilan	:	Rp252.000,00
6.	PNBP	:	Rp70.000,00
7.	PS	:	Rp1.000.000,00

Jumlah : Rp 1.477.000,00 (Satu Juta Empat Ratus Tujuh

Puluh Tujuh Ribu Rupiah) ;

Turunan Resmi sesuai Asli :
 Panitera Pengadilan Negeri Mataram,
 Ttd
 I DEWA AGUNG HARTAWAN, SH.
 NIP. 1966602041987031003,-

Halaman 43 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 68/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf	K	A	A
	M	1	2