



P U T U S A N

Nomor 2069 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

HAJI MUH. SAFI'I, bertempat tinggal di Dasan Lekok, Desa Korleko, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat /Pembanding;

L a w a n

1. **EDI** alias **AMAQ ROSITA**, bertempat tinggal di Gubuk Timuk, Desa Korleko, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sayid Mustafa Kamal, S.H., Advokat, berkantor di Lendang Batu, Desa Sukamulia Timur, Kecamatan Sukamulia, Kabupaten Lombok Timur, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2016;
2. **NOTARIS ALI MASHADI. SH. M. Kn.** berkantor di Kelurahan Pancor, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN LOMBOK TIMUR**, berkedudukan di Jalan M.T. Haryono Nomor 11 Selong, Kelurahan Selong, Kecamatan Selong, Kabupaten Lombok Timur;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding, telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding, di muka persidangan Pengadilan Negeri Selong pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Penggugat (Haji Muh. Safi'i) ada memiliki/mempunyai sebidang tanah kebun seluas ± 1.140 Ha (1 hektar 14 are) yang terletak di Dasan Lekok, Desa Korleko, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Lombok Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 2069 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Jalan Raya;
Sebelah Timur : Kebun Haji Anwar;
Sebelah Selatan : Kebun Haji Imran;
Sebelah Barat : Ladang Amaq Hurinah;

Bahwa tanah kebun tersebut telah dibuatkan Sertifikat atas nama hak milik Amaq Mauludiah tanggal 27 Februari 1992, Nomor 515;

Bahwa tanah kebun tersebut oleh Penggugat digadaikan kepada orang bernama Amaq Ropikah dengan uang gadai sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tetapi kami/Penggugat tidak ikut sertakan Amaq Ropikah sebagai para pihak (pihak Tergugat) karena tidak ada kaitannya dengan jual beli tanah kebun antara Penggugat dengan Tergugat I (Edi Alias Amaq Rosita);

Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

- a. Membatalkan jual beli tanah kebun seluas 1. 140 Ha (1 hektar 14 are) antara penjual Haji Muh. Safi'i/Penggugat kepada pembeli Edi alias Amaq Rosita/Tergugat I;
- b. Membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Kantor Notaris/Ali Mashadi. SH. M.Kn/Tergugat II;
- c. Membatalkan Sertifikat yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur, dan mengembalikan Sertifikat hak milik Amaq Mauludiah dalam keadaan semula dan utuh/Tergugat II;
1. Bahwa ± pada tahun 2012, datang orang yang tidak dikenal dan tidak diundang kerumah Penggugat dengan maksud hendak membeli tanah kebun hak milik Penggugat seluas 1.140 Ha (1 hektar 14 are) dan Penggugat mengatakan kepada orang tersebut kalau berani dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) saya jual, dan orang tersebut menjawab "ya saya barani" membeli dengan harga tersebut, tetapi saya berikan tanda jadi/persekot Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang sisanya Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan saya lunasi setelah dibuatkan akta jual beli di Kantor Notaris dan Penggugat menyerahkan Sertifikat atas nama hak milik Penggugat/Amaq Mauludiah, lalu saya jawab "ya sanggup", setelah itu orang tersebut pulang;
Bahwa ± 1 minggu datang orang itu lagi kerumah Penggugat dan mengaku bernama Edi alias Amaq Rosita dengan membawa uang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan membawa kwitansi yang ditulis dan ditanda tangani oleh Edi alias Amaq Rosita (Tergugat I);
Bahwa pada bulan April 2012, datang Tergugat I/Edi Alias Amaq Rosita kerumah Penggugat/Haji Muh. Safi'i dengan maksud mengajak Penggugat

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 2069 K/Pdt/2016

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)

Halaman 2



dan istri Inaq Mauludiah ke Kantor Notaris, dan bertemu dengan petugas Notaris/Ali Mashadi, S.H. M.Kn, dan Tergugat I/Edi Alias Amaq Rosita mengatakan kepada petugas Notaris setelah akta jual beli ditanda tangani dan menyerahkan Sertifikat hak milik Penggugat sampai di rumah Tergugat I/Edi Alias Amaq Rosita akan dilunasi sisa pembayaran tanah kebun sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut;

Bahwa setelah kami Penggugat menandatangani akta jual beli dan menyerahkan Sertifikat hak milik Penggugat, lalu pulang dan sampai di rumah Tergugat I (Edi alias Amaq Rosita) mengatakan nanti pada bulan Juli 2012 akan dilunasi sisa pembayaran tanah kebun tersebut, dan kami Penggugat bersama istri/Inaq Mauludiah berpikir bahwa orang ini akan menipu Penggugat;

Bahwa pada bulan Juli 2012, Penggugat datang kerumah Tergugat I (Edi alias Amaq Rosita) untuk menagih sisa pembayaran tanah kebun sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) oleh Tergugat I mengatakan "belum dapat uang" dan menyerahkan Penggugat uang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan berselang beberapa bulan Penggugat datang menagih sisa pembayaran tanah kebun tersebut, tetapi Tergugat I menjawab "belum dapat uang" dan menyerahkan Penggugat Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) lalu Penggugat pulang, sehingga jumlah uang yang diterima Penggugat dari Tergugat 1 (Edi alias Amaq Rosita) sebesar Rp56.000.000 (lima puluh enam juta rupiah);

2. Membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh Kantor Notaris/Ali Mashadi. SH. M.Kn/Tergugat II;

Bahwa kami Penggugat orang bodoh dan tidak mengerti hukum, tetapi orang pintar dan mengerti hukum telah membodohkan orang yang sudah bodoh dan buta hukum;

Bahwa Penggugat sangat keberatan dan sangat dirugikan oleh tindakan Tergugat 2/Kantor Notaris (Ali Mashadi. S.H. M.Kn) di dalam menyelesaikan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I (Edi alias Amaq Rosita) tidak tegas dan tidak bertanggung jawab, terbukti dari sampai perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Selong, Tergugat I (Edi alias Amaq Rosita) tidak mau melunasi harga tanah kebun seluas 1.140 Ha (1 Ha 14 are) kepada Penggugat sebesar Rp244.000.000,00 (dua ratus empat puluh empat juta rupiah) oleh sebab itu Penggugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong/Majelis Hakim yang



memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh Kantor Notaris/Ali Mashadi S.H. M.Kn, tersebut;

3. Membatalkan sertifikat yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur/Tergugat 3, dan mengembalikan Sertifikat hak milik Amaq Mauludiah dalam keadaan semula dan utuh;

Bahwa kami pihak Penggugat sangat dirugikan oleh tindakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur (Tergugat III) yang telah lalai menerbitkan/memutasi atas nama hak milik Amaq Mauludiah keatas nama Edi alias Amaq Rosita (Tergugat I) yang dilakukan secara sepihak tanpa sepengetahuan pihak Penggugat;

Bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur, didalam menerbitkan sertifikat atas nama Edi alias Amaq Rosita (Tergugat I) tidak memanggil pihak penjual/Penggugat untuk hadir di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur, untuk menjelaskan apakah Tergugat I (Edi alias Amaq Rosita) sudah melunasi pembayaran tanah kebun seluas 1.140 Ha (1 Ha 14 are) kepada Penggugat dan selain itu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur telah berani merubah sertifikat hak milik atas nama Amaq Mauludiah kepada atas nama Edi alias Amaq Rosita (Tergugat I);

Bahwa oleh karena tindakan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur telah merugikan hak Penggugat, oleh sebab itu mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mohon dibatalkan sertifikat atas nama Edi alias Amaq Rosita (Tergugat I);

Bahwa selain itu Tergugat I Edi alias Amaq Rosita telah berani dengan melawan dan melanggar hukum dengan memasuki tanah kebun dan merusak tanaman pohon kelapa sebanyak \pm 22 (dua puluh dua) buah pohon kelapa tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat;

Bahwa dengan tindakan tergugat I, yang telah merusak tanaman pohon kelapa tersebut, kami pihak Penggugat sangat keberatan dan sangat dirugikan oleh tindakan Tergugat I, oleh sebab itu mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat I (Edi alias Amaq Rosita) membayar 22 (dua puluh dua) buah pohon kelapa yang ditaksir 1 (satu) buah pohon kelapa seharga Rp1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah) X 22 pohon kelapa = Rp35.200.000,00 (tiga puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);



Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Negeri Selong adalah berdasarkan fakta-fakta hukum yang otentik, jelas, nyata dan tidak ada unsur melawan dan melanggar hukum, oleh sebab itu Penggugat sangat keberatan dan sangat dirugikan oleh tindakan Tergugat I/ Edi alias Amaq Rosita yang tidak mau melunasi harga tanah kebun sebesar Rp244.000.000,00 (dua ratus empat puluh empat juta rupiah) dan Kantor Notaris/Ali Mashadi. S.H., M.Kn, yang jelas-jelas tanah kebun yang belum lunas dibuatkan Akta jua beli dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur yang secara sepihak tanpa memanggil pihak Penggugat untuk menerbitkan/memutasi sertifikat atas nama hak milik Amaq Mauludiah/Penggugat ketas nama Tergugat I (Edi alias Amaq Rosita) dan perbuatan Tergugat I, II, III adalah perbuatan melawan hukum, oleh sebab itu Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini membatalkan jual beli tanah kebun, membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/Ali Mashadi. SH. M.Kn, dan membatalkan Sertifikat atas nama Edi alias Amaq Rosita/Tergugat I, dan mengembalikan Sertifikat hak milik Amaq Mauludiah dalam keadaan semula dan utuh;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Selong agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa tanah kebun adalah hak milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Amaq Mauludiah tanggal 27 Februari 1992 Nomor 515;
3. Membatalkan jual beli tanah kebun seluas 1.140 Ha (1 hektar 14 are) antara Penggugat dengan Tergugat I karena sisa pembayaran tanah kebun sebesar Rp244.000.000,00 (dua ratus empat puluh empat juta rupiah) tidak mau dibayar/dilunasi oleh Tergugat I/Edi alias Amaq Rosita;
4. Membatalkan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/Ali Mashadi. S.H, M.Kn.
5. Membatalkan sertifikat atas nama Edi alias Amaq Rosita karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur, menerbitkan sertifikat secara sepihak tanpa memberitahukan dan memanggil pihak Penggugat;
6. Mengembalikan sertifikat hak milik Amaq Mauludiah/Penggugat dalam keadaan semula, karena mutasi/balik nama keatas nama Tergugat I/Edi alias Amaq Rosita tidak sah dan batal menurut hukum;



7. Menghukum Tergugat untuk membayar 22 (dua puluh dua) buah pohon kelapa seharga Rp35. 200.000,00 (tiga puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I, II, III untuk membayar biaya perkara ini;
9. Dan/atau memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa setelah Tergugat membaca dan mempelajari serta mencermati secara seksama mengenai surat kuasa dan surat gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat adalah tidak sinkron dan sangat bertentangan karena di dalam surat kuasa maupun di dalam surat gugatan yaitu atas nama Lukmanul Hakim adalah: hanya bertindak mewakili orang tuanya bernama Haji Muh. Safi'i, akan tetapi dalam kenyataan yang tertulis dan terbaca di dalam surat kuasa maupun di surat gugatan bahwa Lukmanul Hakim menyatakan juga bertindak untuk diri sendiri adalah pernyataan yang keliru dan salah karena Lukmanul Hakim bukan termasuk para pihak dalam perkara ini melainkan Lukmanul Hakim hanya bertindak untuk mewakili orang tuanya saja bernama Haji Muh. Safi'i, karena orang tuanya masih hidup maka Lukmanul Hakim tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan tanah sengketa maka sangat jelas sekali bahwa surat kuasa dan surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sinkron dan bertentangan oleh karena surat kuasa dan surat gugatan tidak sinkron maka gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), maka menurut Hukum Acara gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, oleh sebab itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. Alangkah baiknya bahwa sebelum memeriksa dan mengadili putusan mohon kiranya kepada Yang Mulia Perkara Nomor 98/Pdt.G/2015/PN Sel. tanggal 14 Agustus 2015, untuk mencroscek/memeriksa surat kuasa dan surat gugatan yang kami maksud di atas;
2. Bahwa setelah Tergugat membaca dan mempelajari serta mencermati secara seksama gugatan Penggugat tidak jelas alias kabur (*obscuur libel*) apakah termasuk gugatan *wanprestasi*/hutang piutang yaitu:
 - a. bahwa pada lembaran 1, 2, dan 3 gugatan Penggugat menerangkan tentang Tergugat ingkar janji terhadap pembayaran sisa hutang ini termasuk *wanprestasi*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. bahwa pada lembaran 3, gugatan Penggugat menerangkan keberatannya tentang perbuatan Tergugat telah merusak ini termasuk ranah pidana,
- c. Bahwa di dalam hukum acara perdata harus jelas duduk perkaranya, mana perkara perdata dan mana perkara pidana harus jelas secara terperinci tidak boleh menggabungkan dua perkara yang berbeda, oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas alias kabur (*obscuur libel*) dan tidak jeli dan tidak cermat membuat gugatan karena menggabungkan dua perkara yang berbeda, Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), maka menurut Hukum Acara gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, oleh sebab itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- d. Bahwa Penggugat juga tidak melibatkan Amaq Ropikah sebagai para pihak di dalam gugatan Penggugat sebab Penggugat sendiri sudah mengakui bahwa Penggugat telah menggadaikan tanah kebun kepada Amaq Ropikah senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagaimana di terangkan pada lembaran kedua alianie ke satu.
- e. Bahwa pada *petitum* gugatan Penggugat tidak ada yang menyatakan menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dan kami hawatirkan kalau perkara nantinya apabila sudah mempunyai kekuatan hukum tetap maka tentunya pelaksanaan eksklusinya Penggugat mendapatkan kesulitan. Oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas alias kabur (*obscuur libel*) dan tidak jeli dan tidak cermat membuat gugatan oleh sebab itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa jika bantahan Tergugat dianggap benar oleh Hakim maka pemeriksaan perkara ini tidak dapat di teruskan, sehingga hakim dapat memberikan putusan akhir (*eind vonnis*) eksepsi yang diajukan Tergugat di terima dan kemudian gugatan Penggugat tidak dapat di kabulkan. Sebagaimana pendapat: Prof.Dr. R Supomo, SH. dalam buku Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, 1972: 57-59, bahwa andai kata eksepsi yang di ajukan itu tepat, Hakim hanya membuang waktu saja dengan meneruskan pemeriksaan soal pokok perkara yang pada ahirnya toh tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Selong telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 98/Pdt.G/2015/PN Sel. tanggal 11 Januari 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 2069 K/Pdt/2016

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

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.596.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 29/PDT/2016/PT MTR. tanggal 12 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 29 April 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Mei 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 23/Pdt.KS/2016/PN.Sel. Perkara Nomor 98/Pdt.G/2015/PN Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Selong, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 26 Mei 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 31 Mei 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan *Judex Facti* Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 98/Pdt.G/2015/PN. Sel tanggal 11 Januari 2016, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Mataram 29/Pdt/2016/PT Mtr. tanggal 12 April 2016 adalah keliru, tidak mencerminkan rasa keadilan oleh karena "salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi



syarat-syarat yang diwajibkan peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”;

2. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan Hukum Pembuktian, hal ini terbukti *Judex Facti* dalam memutus perkara ini telah mendasarkan pertimbangannya pada alasan Termohon Kasasi Edi alias Amaq Rosita yang dengan akal liciknya telah memanfaatkan keawaman Pemohon Kasasi dan berlindung pada Akta Notaris yang diperolehnya dengan cara menipu/berbohong pada Pemohon Kasasi. Dan ternyata pula bukti berupa akta Notaris tersebut tidak pernah dipertanggungjawabkan kebenarannya oleh Termohon Kasasi Notaris Ali Mashadi, S.H., M.Kn. (sama sekali tidak pernah hadir selama persidangan) serta bukti sertifikat yang sudah dibalik nama ke atas nama Termohon Kasasi Edi alias Amaq Rosita oleh **Termohon Kasasi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Timur tanpa melalui proses pengumuman di Kantor Desa setempat sehingga jelas merupakan bukti yang cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian (mohon agar Bukti P-17 terlampir diperiksa sebagai bukti juga dalam perkara ini);**
3. Bahwa selain itu *Judex Facti* telah keliru hanya mempertimbangkan adanya fisik bukti akta jual beli Notaris, namun tidak menggali lebih jauh cara perolehannya, dimana Termohon Kasasi Edi alias Amaq Rosita untuk mendapatkan persetujuan Pemohon Kasasi sehingga mau menanda tangani akta tersebut adalah karena dijanji akan dibayar lunas dirumahnya setelah akta jual beli tersebut ditanda tangani di kantor Notaris. Namun ternyata setelah akta jual beli tersebut ditanda tangani dan datang ke rumah termohon Kasasi, Pemohon Kasasi hanya diberikan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah dan dibuatkan 2 (dua) buah kwitansi, yaitu:
 - Kuitansi tanggal 23 Maret 2012 yang dituliskan istri Termohon Kasasi Edi alias Amaq Rosita dan ditanda tangani sendiri diatas Meterai Rp6.000,00 oleh Termohon Kasasi Amaq Rosita yang menyatakan: ” Sudah terima dari: A. Rosita, uang sebanyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) buat pembayaran tanah sebanyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari H. Muh. Sapi’i, sisa Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) luas tanah satu hektar empat belas persegi”;Kuitansi ini setelah ditanda tangani Termohon Kasasi Amaq Rosita tanpa ditanda tangani Pemohon Kasasi oleh Termohon Kasasi diberikan kepada Pemohon Kasasi dan menyatakan kuitansi ini (Bukti P-2) adalah



bukti "saya/Termohon Kasasi masih berhutang kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

- satu lagi kuitansi seperti di atas, oleh Termohon Kasasi diminta agar ditanda tangani oleh Pemohon Kasasi dan setelah Pemohon Kasasi tanda tangani langsung disimpan Termohon Kasasi Amaq Rosita, dengan alasan ini sebagai bukti Pemohon Kasasi telah menerima uang dari Termohon Kasasi senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

4. Bahwa karena itulah pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Selong pada halaman 18 Putusan Nomor 98/Pdt.G/2015/PN Sel. yang menyatakan bahwa berdasarkan bukti-bukti tertulis yang diajukan para pihak tidak terdapat satu alat buktipun yang membuktikan bahwa tanah sengketa belum dibayar lunas adalah keliru, karena jelas pada Bukti P-2 berupa kuitansi tertanggal 23 Maret 2012 yang ditulis sendiri oleh istri Termohon Kasasi Edi alias Amaq Rosita dan ditanda tangani sendiri oleh Termohon Kasasi Amaq Rosita dan diterima begitu saja oleh Pemohon Kasasi yang awam tentang tata laksana administrasi, dimana jelas-jelas terbaca pada kuitansi tersebut: "Sudah terima dari: A. Rosita, uang sebanyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) buat pembayaran tanah sebanyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari H. Muh. Sapi'i, sisa Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) luas tanah satu hektar empat belas persegi" jelas-jelas telah membuktikan bahwa sesungguhnya Termohon Kasasi Edi alias Amaq Rosita telah mengakui belum membayar lunas tanah sengketa, dengan kata lain Termohon Kasasi dengan adanya kwitansi yang dibuat dan ditanda tangannya sendiri tersebut telah mengakui bahwa sisa pembayaran tanah sengketa adalah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Karenanya dengan adanya sikap Termohon Kasasi Edi alias A. Rosita yang tidak mau melunasi sejumlah tersebut, maka jelas dalam jual beli tersebut telah didahului, diikuti dan disertai itikad tidak jujur, karenanya jual beli tersebut beralasan hukum untuk dibatalkan;
5. Bahwa selain itu semestinya juga *Judex Facti* mempertimbangkan "apakah harga jual beli tanah sengketa pada tahun 2012 sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) yang tertuang dalam akta Notaris tersebut merupakan harga yang layak/pantas saat itu atau tidak". Karena sangat tidak masuk akal tanah kebun produktif penuh dengan pohon kelapa seluas 1.140 Ha (seribu seratus empat puluh hektar) lokasi dekat perkampungan diperjualbelikan dengan harga tersebut. *Judex Facti* semestinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperhatikan kewajaran dan kepatantasan harga di daerah lokasi tanah sengketa. Jika Pemohon Kasasi ingin mendapatkan uang sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) yaitu harga yang disebutkan dalam akta Notaris tersebut, maka cukup dengan hanya menjual kelapanya saja, tidak perlu menjual tanahnya. Dengan demikian *Judex Facti* telah mengabaikan bukti persangkaan ini, karenanya putusan *Judex Facti* kurang pertimbangan hukum;

6. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Selong telah bersikap terlalu formalistis dan terpasung hanya mempertimbangkan adanya Fisik akta jual beli Notaris semata, sehingga telah memberikan pertimbangan dan putusan yang salah dalam perkara ini, terbukti jika saja *Judex Facti* jeli mempertimbangkan bukti tertulis yang diajukan Termohon Kasasi Edi alias Amaq Rosita berupa Akta Jual Beli Nomor 099/2012 tanggal 30 April 2012 (Bukti T-3) yang didalamnya disebutkan Penggugat/Pemohon Kasasi sebagai pihak pertama telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari pihak kedua dan untuk penerimaan tersebut akta jual beli tersebut berlaku sebagai tanda penerimaan (pertimbangan halaman 19 baris 1– 4 dari bawah Putusan Nomor 98/Pdt.G/2015/PN Sel.) Maka apabila benar pada hari itu Termohon Kasasi Amaq Rosita telah membayar lunas untuk apa 1 (satu) bulan kemudian ada lagi Kuitansi tertanggal 2 Juni 2012 (Bukti T-2). Sehingga jelas sesungguhnya akta jual beli tersebut mengandung cacat hukum dan dalam proses jual beli tanah sengketa telah terdapat ketidak beresan, karena telah didahului, disertai dan diikuti cara-cara dan iktikad yang tidak jujur. Karenanya akta jual beli dan sertifikat yang telah dibalik namakan tanpa prosedur pengumuman di Kantor Desa tersebut dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan pembuktian dan dinyatakan batal; Hal ini sebagaimana pendirian Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terlihat dalam kaedah hukum Yurisprudensi tetapnya sebagai berikut:
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 6 Agustus 1973 Nomor 663 K/SIP/1971;

“Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan Agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau iktikad-iktikad yang tidak jujur;
 - b. " Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 1 Agustus 1959 Nomor 170 K/SIP/1959:



“Jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan, ialah tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak didalam perjanjian dan secara materiil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (*wilsoovereesteming*) yang bebas, haruslah dinyatakan batal;

7. Bahwa dengan demikian Putusan *Judex Facti* merupakan putusan yang tidak cukup/kurang lengkap pertimbangannya, karenanya beralasan hukum untuk dibatalkan, sebagaimana pendirian tetap Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyatakan:

Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-kebenaran yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal pengetrapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja;

Pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri yang hanya mempertimbangkan soal tidak benarnya bantahan dari pihak Tergugat, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta apa dan dalil-dalil mana yang telah dianggap terbukti lalu mengabulkan begitu saja seluruh gugatan tanpa satu dasar pertimbangan adalah kurang lengkap dan karenanya putusan Pengadilan Negeri pun harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 23 Mei 2016 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 28 Mei 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan sebaliknya tentang adanya kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam bentuk akta notaris adalah benar secara hukum, dimana dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II disebutkan harga pembelian atas objek sengketa adalah Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) dan bukan Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), harga tersebut telah diterima oleh pihak penjual *in casu* Penggugat;



Bahwa oleh karenanya terbukti jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dilaksanakan secara terang dan tunai maka jual beli tersebut adalah sah, sehingga gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentana Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **HAJI MUH. SAFI'I** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, dan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **HAJI MUH. SAFI'I** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 14 November 2016, oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003