



PUTUSAN
Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SOEAEDY HIDAYAT, ST, Umur 51 tahun, agama Islam, pekerjaan wiraswasta dan berdomisili di RT/RW 06/02 Dusun Sori Kuta Desa Manggenae Kecamatan Dompu Kabupaten Dompu, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

L a w a n

1. **FITRIAH OKTAVINA,SH**, Umur 47 tahun, agama Islam, pekerjaan tidak bekerja, dan berdomisili di lingkungan Barito Jalan Barito III (tiga) No.28 Kelurahan Tanjung Karang Permai Kecamatan Sekarbela Kota Mataram, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **BOBBY GUNARTO**, Umur 46 tahun, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, dan bertempat tinggal di Jalan Kasuari no.19 RT.09 RW.02 Nekang Ruteng Kelurahan Watu Kecamatan Langke Rembong Kabupaten Manggarai Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
Dalam hal ini memberi kuasa kepada AWAN DARMAWAN, SH, dkk Advokat pada Kantor Advokat AWAN DARMAWAN & MUH. DEDEN WARDANA, SH yang beralamat di Jalan A. Yani Nomor 31, Kelurahan Dorotangga, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5Juli 2023, selanjutnya disebut Kuasa Tergugat II dan III;
3. **DIAN SAFITRI**, Umur 45 tahun, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, dan bertempat tinggal di Jalan Kasuari no.19 RT.09 RW.02 Nekang Ruteng Kelurahan Watu Kecamatan Langke Rembong Kabupaten Manggarai Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **dr. MUHAMMAD AKBAR**, Umur 40 tahun, agama Islam, pekerjaan Dokter, dan bertempat tinggal di jalan Soekarno-Hatta no.289 Lingkungan Sigi RT/RW 010/03 Kelurahan Paruga Kecamatan Rasanae Barat Kota Bima, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;
Dalam hal ini memberi kuasa kepada IMAM GIMNASTYAR, SH, dkk Advokat/Kunsultan Hukum yang beralamat di Jalan Soekarno Hatta Nomor

Halaman 1 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22, Kelurahan Lewirato Mpunda, Kota Bima, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2023, selanjutnya disebut Kuasa Tergugat IV dan Turut Tergugat II;

5. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)** Camat Kecamatan Rasanae Barat, yang beralamat di Jalan Kartini no.13 Paruga Kecamatan Rasanae Barat Kota Bima, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Turut Tergugat I;
6. **NOTARIS/PPAT MUHAMMAD GUFRAN,SH.,M.Kn.** beralamat di jalan Patimura No.26 Pane Kecamatan Rasanae Barat Kota Bima, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Turut Tergugat II;
7. **KANTOR PERTANAHAN (BPN)** Kota Bima yang beralamat di Jalan Garuda No.4 Lewirato Kecamatan Mpunda Kota Bima, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Turut Tergugat III;
8. **PT.BANK NEGARA INDONESIA (BNI)** cabang Bima yang beralamat di Jalan Sultan. Hasanudin No.4 Rasanae Barat Kota Bima, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Turut Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raba Bima, pada tanggal 27 Maret 2023 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dalil dan alasan-alasan mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan bersertifikat hak milik (SHM) No.162 dengan surat ukur tanggal 18-10-2002, nomor: 416/Paruga/2002, seluas 298 M² (duaratus sembilan puluh delapan meter persegi) dan terregistrasi dalam buku tanah tanggal 5 Agustus 2003 No. 203/2003, dan No. 104/2003 atas nama Soeaedy Hidayat, Sarjana Teknik dan di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen berupa rumah toko (RUKO) 2½ (dua setengah) lantai berukuran panjang ± 14 meter X lebar ± 8 meter, yang beralamat di jalan Soekarno – Hatta no 2 RT/RW 012/04

Halaman 2 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Paruga Kecamatan Rasanae Barat Kota Bima. Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah timur dengan Gang Lingkungan / batas RW.
- Sebelah barat dengan dahulu tanah dan bangunan milik H.M Tahir, sekarang tanah dan bangunan milik Amar Syamlan.
- Sebelah utara dengan Jalan Soekarno-Hatta.
- Sebelah selatan dengan tanah dan bangunan milik H.Anhar A.Wahab.

Selanjutnya disebut Obyek Sengketa.

2. Bahwa semula obyek sengketa berupa tanah pekarangan diatasnya berdiri rumah panggung (rumah tradisional) merupakan hak milik Hj. Ratna binti H. Ibrahim (ibu Penggugat), yang diperolehnya dari warisan orang tuanya bernama H. Ibrahim Idrus, bersertifikat hak milik (SHM) No.162 dan terregister dalam buku tanah tanggal 18 Oktober 2002 dengan surat ukur tanggal 18-10-2002, nomor: 416/Paruga/2002, seluas 298 M² (duaratus sembilan puluh delapan meter persegi).
3. Bahwa oleh Hj. Ratna binti H. Ibrahim pada obyek sengketa menyuruh Penggugat mendirikan bangunan untuk tempat usaha Penggugat. Kemudian Penggugat mendirikan bangunan permanen ukuran ± 8 meter X ± 6 meter, selanjutnya setelah jadi oleh Penggugat dipergunakan membuka usaha yang bergerak di bidang usaha dagang sembako dan kelontong yang diberi nama "Toko Mirinda".
4. Bahwa terhadap tanah pekarangan dan diatasnya berdiri bangunan permanen yang berukuran ± 8 meter X ± 6 meter dan dibelakangnya ada berdiri rumah panggung (rumah tradisional) bersertifikat hak milik (SHM) No.162 tersebut, oleh Hj.Ratna binti H.Ibrahim kemudian dihibahkan kepada Penggugat sesuai Akta Hibah Nomor :118/48/Rasanae Barat/2003 tanggal 30 Juli 2003 pada PPAT H.A. Malyk Ibrahim,SH., dan telah terregistrasi dalam buku tanah tanggal 5 Agustus 2003 No. 203/2003. No. 104/2003 atas nama Soeaedy Hidayat, Sarjana teknik.
5. Bahwa setelah peralihan hak milik (hibah) dari ibu Hj. Ratna Binti H. Ibrahim kepada Penggugat, oleh Penggugat pada obyek sengketa tetap menjalankan usaha dagang yang bergerak di bidang usaha dagang sembako dan kelontong, sambil melanjutkan penyelesaian pembangunan rumah toko (ruko) tersebut menjadi 2½ (dua setengah) lantai, dengan ukuran panjang ± 14 meter dan lebar ± 8 meter.
6. Bahwa setelah Penggugat memiliki rumah/ruko (rumah toko) dan usaha dagang milik sendiri, selanjutnya Penggugat melangsungkan pernikahan di

Halaman 3 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Jakarta pada tanggal 28 November 2004, kemudian setelah proses pernikahan selesai dan tidak begitu lama di Jakarta, Penggugat memboyong istri ke Kota Bima untuk tinggal dan melanjutkan usaha dagang pada obyek sengketa, selanjutnya untuk memperbesar modal usaha Penggugat mengajukan pinjaman tambahan modal usaha pada PT.Bank NTB Syariah cabang Bima dan disetujui dengan akad pinjaman berdasar Akta Hak Tanggungan pada PPAT Baiq Hayinah,SH Nomor :10/04/R B/2005 tanggal 11 Januari 2005.

7. Bahwa usaha dagang sembako dan kelontong “Toko Mirinda” baru beberapa bulan dikelola berdua bersama istri dan baru mendapat tambahan modal dari PT.Bank NTB Syariah cabang Bima, kemudian di awal-awal tahun 2005 Penggugat beserta isteri mendapat tawaran/diminta oleh mertua dan saudara-saudara isteri (ipar) agar Penggugat beserta isteri tinggal dan bekerja di Jakarta. Dan atas tawaran tersebut penggugat bersama isteri bermufakat dan akhirnya memutuskan untuk tinggal dan bekerja di Jakarta. Kemudian Penggugat bersama isteri menyelesaikan dan mempersiapkan semua urusan sebelum berangkat ke Jakarta.
8. Bahwa sebelum ke Jakarta terlebih dahulu Penggugat menyelesaikan pinjaman modal usaha “Toko Mirinda” pada PT.Bank NTB Syariah cabang Bima, agar tidak menjadi beban Penggugat dan isteri yang sudah memutuskan untuk tinggal dan bekerja di Jakarta, berdasar Berita Acara Serah Terima Dokumen nomor: 26/PPAT/III/2005 pada Notaris/PPAT Baiq Hayinah,SH. Tanggal 18 Maret 2005.
9. Bahwa oleh karena Penggugat beserta isteri pindah tinggal dan bekerja di Jakarta, Penggugat menitip dan mempercayakan pengelolaan “Toko Mirinda” kepada Tergugat I (satu) yaitu adik kandung Penggugat, dan juga menitip beberapa dokumen untuk diamankan, yaitu berupa Asli sertifikat hak milik (SHM) no.162 (obyek sengketa) milik dan atas nama Penggugat dan beberapa surat keterangan usaha dan izin usaha, juga beberapa dokumen penting lainnya milik Penggugat.
10. Bahwa oleh Penggugat memberi kepercayaan untuk pengelolaan usaha dagang “Toko Mirinda” kepada Tergugat I (satu) agar punya aktifitas sebelum mendapat pekerjaan dan juga dari hasil keuntungan usaha dagang “Toko Mirinda”, bisa dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan Tergugat I (satu) sendiri, kebutuhan ibu dan adik Penggugat yang lain, yang mana mereka semua tinggal bersama Penggugat, dan juga memenuhi kebutuhan sehari-hari (rumah-tangga).

Halaman 4 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



11. Bahwa Penggugat bersama istri selama di Jakarta tinggal di rumah mertua, kemudian pada awal tahun 2006 Penggugat mendapat panggilan kerja di Lampung, tepatnya di daerah Kotamadya Bandar Lampung propinsi Lampung, dan penggugat memenuhi panggilan kerja tersebut, selanjutnya tinggal dan bekerja di daerah Kotamadya Bandar Lampung propinsi Lampung.
12. Bahwa perjalanan hidup Penggugat beserta isteri di Jakarta dan Lampung, tidak seindah yang diimpikan/dibayangkan, akhirnya pada bulan agustus 2008 Penggugat mendapat tawaran dari teman yang menjabat sebagai ketua Partai Pemuda Indonesia di Kota Bima untuk menjadi calon anggota legislatif (caleg) daerah pemilihan Kabupaten Bima dan Penggugat menerima tawaran jadi caleg tersebut, lalu mengurus semua dokumen yang diperlukan menjadi calon anggota legislatif (caleg), termasuk mengurus kembali Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kota Bima, dan sejak itu Penggugat bersama istri menetap kembali di Kota Bima.
13. Bahwa pada saat Penggugat kembali ke Kota Bima, telah ternyata pada bagian depan bangunan ruko obyek sengketa, tepatnya bilik depan lantai 1 (satu) yang berukuran ± 8 meter X ± 6 meter yang sebelumnya digunakan Penggugat untuk usaha, sudah dipergunakan oleh suami-istri Tergugat II (dua) dan istrinya Tergugat III (tiga) dengan membuka usaha toko onderdil dan bengkel sepeda motor, sedangkan bagian belakang dan seluruh lantai atas tetap dipergunakan Penggugat beserta istri dan seluruh keluarga dan kerabat yang tinggal bersama Penggugat. Dan hal itu Penggugat membiarkan dan bahkan merasa senang karna Tergugat II (dua) adalah ipar Penggugat, sementara istrinya Tergugat III (tiga) adalah adik kandung Penggugat dan Tergugat I (satu), yang mana sebelumnya Tergugat II (dua) bekerja hanya membantu bisnis saudaranya.
14. Bahwa seiring berjalannya waktu, pada tahun 2010 usaha Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) mengalami kerugian usaha toko onderdil dan bengkel sepeda motornya, dan karena itu meninggalkan Kota Bima dan merintis usaha yang sama di Ruteng Kabupaten Manggarai Nusa Tenggara Timur.
15. Bahwa oleh karena pada bagian depan bangunan ruko obyek sengketa yang berukuran ± 8 meter X ± 6 meter tersebut sudah kosong di tinggalkan Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga), oleh Penggugat dipercayakan kembali pada Tergugat I (satu) untuk dipakai usaha, selanjutnya oleh Tergugat I (satu) dipakai usaha butik pakaian, dan kebetulan ada orang

Halaman 5 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- mau menyewa (kontrak) untuk dijadikan usaha warung makan, sehingga pada bagian depan bangunan ruko obyek sengketa berukuran ± 8 meter X ± 6 meter tersebut, oleh Penggugat disekat menjadi dua bilik/bagian, sebagiannya (satu bilik) disewakan kepada pengusaha warung makan, sedang satu bilik lainnya dipergunakan oleh Tergugat I (satu) untuk usaha butik pakaian. Bahwa disewakannya satu bilik dari ruko pada pengusaha warung makan, agar supaya hasil sewanya dipakai untuk tambahan biaya perawatan rutin (pengobatan) ibu kandung dari Penggugat, Tergugat I (satu), Tergugat III (tiga) dan mertua Tergugat II (dua) yang menderita sakit.
16. Bahwa pada tahun 2016, usaha butik pakaian yang dikelola oleh Tergugat I (satu) mengalami kerugian, akhirnya Penggugat menggunakan sendiri I (satu) bilik ruko tersebut untuk usaha menjual Pakan, burung dan perlengkapannya, sedangkan satu bilik lagi tetap disewa pengusaha warung makan.
17. Bahwa pada bulan april 2018, Penggugat didatangi orang dari CV. Retro Advertising mau menyewa lahan halaman depan obyek sengketa, atas hal tersebut Penggugat menerima dan bersepakat dan menandatangani kontrak dengan pihak perusahaan jasa iklan tersebut, dan disepakati lahan didepan obyek sengketa untuk dipasang papan iklan ukuran 4 meter X 6 meter, hal ini tertuang dalam Surat Kontrak Lahan antara Penggugat selaku pemilik lahan (obyek sengketa) dan pihak CV. Retro Advertising selaku penyewa pada tanggal 16 April 2018.
18. Bahwa setelah meninggal dunia Arif Rahman (meninggal tanggal 8 oktober 2018) yang merupakan adik kandung Penggugat dan kakak kandung Tergugat I (satu), Tergugat III (tiga), serta ipar dari Tergugat II (dua) yang tinggal bersama Penggugat, kemudian untuk mempermudah kontrol dan pengobatan Hj.Ratna binti H.Ibrahim, yaitu ibu kandung Penggugat, Tergugat I (satu), Tergugat III (tiga) dan mertua Tergugat II (dua) yang juga tinggal bersama Penggugat, sejak bulan November 2018 dengan ditemani oleh Tergugat I (satu) berangkat dan berdomisili di Mataram, berhubung alat fisioterapi dan deteksi jantung lengkap adanya di Rumah Sakit yang ada di kota Propinsi (Mataram). Bahwa selama di Mataram ibu kandung Penggugat tetap menjalani pengobatan baik rawat inap maupun rawat jalan sampai meninggal dunia (meninggal tanggal 29 agustus 2021).
19. Bahwa pada awal maret 2019 Penggugat dikabari oleh kerabat yang tinggal dan yang menjaga usaha dan bangunan milik Penggugat, mereka didatangi oleh orang suruhan dari Tergugat IV (empat) dengan meminta kepada yang

Halaman 6 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



mendiami dan penyewa agar segera mengosongkan bangunan ruko serta meminta papan iklan pada halaman depan juga dibongkar dengan alasan bahwa obyek sengketa sudah dibeli oleh Tergugat IV (empat). Dan mendengar pernyataan tersebut, orang-orang yang mendiami dan penyewa obyek sengketa melaporkan kepada Penggugat yang sedang berada dan telah berkeluarga di kabupaten Dompu.

20. Bahwa oleh karena penggugat dengan Tergugat IV (empat) tinggal bersebelahan/bertetangga, dan untuk menjaga agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan maka Penggugat memilih berdiam diri dulu di Dompu. Bahwa kemudian pada saat Penggugat kembali ke Kota Bima, telah ternyata obyek sengketa telah diserobot dan dikuasai oleh Tergugat IV (empat) tanpa alas hak yang sah dan dengan melawan hak/melawan hukum, sedangkan pengusaha warung makan juga telah menutup usahanya dan meninggalkan ruko, begitupun perusahaan periklanan telah membongkar tiang dan papan iklannya.

21. Bahwa melihat realita yang ada, dimana Tergugat IV (empat) telah menyerobot dan menguasai obyek sengketa secara melawan hak/melawan hukum, sedangkan Penggugat tidak pernah memindah tangankan obyek sengketa kepada siapapun, untuk menjaga hal-hal yang tidak diinginkan, Penggugat memilih berdiam diri dulu di Dompu, sambil menunggu saat yang tepat menempuh upaya hukum atas obyek sengketa yang merupakan hak milik Penggugat tersebut.

22. Bahwa setelah Penggugat melakukan serangkaian pengusutan dan mencari informasi, ternyata obyek sengketa yang merupakan satu-satunya harta milik Penggugat tersebut, telah dilakukan peralihan hak milik menjadi atas nama Tergugat I (satu), yaitu perbuatan hukum hibah dengan memanfaatkan jasa PPAT Camat Kecamatan Rasanae Barat selaku Turut Tergugat I (satu) yang menerbitkan Akta Hibah Nomor:54/R.Barat/2005 tertanggal 16 Mei tahun 2005 dan telah terregistrasi dalam buku tanah oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bima selaku Turut Tergugat III (tiga) tanggal 05 September 2005 No.1817/2005 dan No.891/2005 atas nama Fitriah Oktavina Sarjana Hukum. Bahwa perbuatan hukum hibah sebagai dasar peralihan nama sertifikat hak milik (SHM) No.162 tersebut telah merugikan Penggugat selaku pemilik obyek sengketa, dan atas hal itu Tergugat I (satu) telah melakukan perbuatan melawan hukum.

23. Bahwa perbuatan Tergugat I (satu) atas obyek sengketa yang merupakan hak milik Penggugat tidak berhenti sampai disitu, selanjutnya Tergugat I

Halaman 7 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu) telah memberi pinjam (pinjam-pakai) bilik depan obyek sengketa kepada suami-istri Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) untuk mendapatkan fasilitas kredit dari Bank, akan tetapi oleh Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) dengan itikad tidak baik justru melakukan perbuatan hukum jual-beli, yang memanfaatkan jasa PPAT Camat Kecamatan Rasanae Barat selaku Turut Tergugat I (satu) dengan membuat Akta jual-beli Nomor :212/R.Barat/2006 tertanggal 28 November 2006, dan telah teregistrasi dalam buku tanah oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bima selaku Turut Tergugat III (tiga) tanggal 23 Desember 2006, No.2810 dan No.1998 atas nama Bobby Gunarto. Bahwa perbuatan tersebut sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa, dan atas hal itu Tergugat I (satu), Tergugat II (dua), dan Tergugat III (tiga) telah bersama-sama melakukan perbuatan melanggar hukum/melawan hukum.

24. Bahwa upaya memindah tangankan hak milik Penggugat tersebut (obyek sengketa) belum berhenti sampai pada suami-istri Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga), akan tetapi Tergugat II (dua) bersama Tergugat III (tiga) dengan itikad tidak baik adanya keinginan menguasai, memiliki dan memanfaatkan obyek sengketa hak milik Penggugat tersebut, kemudian oleh Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) menjualnya lagi kepada Tergugat IV (empat) dengan menggunakan jasa Notaris/PPAT Muhammad Gufran.,SH.M.Kn, selaku Turut Tergugat II (dua) dengan membuat Akta jual-beli Nomor:11/I/2021 tertanggal 14 Januari 2021, dan telah teregistrasi dalam buku tanah oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bima selaku Turut Tergugat III (tiga) tanggal 30 September 2022, No.2853 atas nama Muhammad Akbar, selanjutnya oleh Muhammad Akbar/Tergugat IV (empat) menjadikan obyek sengketa sebagai jaminan pinjamannya pada PT.Bank Negara Indonesia cabang Bima selaku Turut Tergugat IV (empat) dengan Akta Hak Tanggungan nomor : 00596/2022 tanggal 06 Oktober 2022 yang diterbitkan Notaris/PPAT Muhammad Gufran.,SH.M.Kn./Turut Tergugat II (dua). Bahwa terhadap perbuatan tersebut sudah sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa, dan atas hal itu Tergugat II (dua), Tergugat III (tiga) dan Tergugat IV (empat) telah secara bersama-sama melakukan perbuatan melanggar hukum/melawan hukum.

25. Bahwa terhadap perbuatan melanggar hukum/melawan hukum dan dengan itikad tidak baik yang dilakukan para Tergugat terhadap obyek sengketa yang merugikan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa, agar tidak disalah-gunakan lagi terkait hak milik Penggugat, baik sertifikat hak milik

Halaman 8 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



(SHM) No.162 maupun fisik obyek sengketa, oleh Penggugat telah melakukan tindakan sebagai berikut ;

- Mengajukan Permohonan Blokir sertifikat hak milik (SHM) No.162 pada Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bima, berdasar bukti Tanda Terima Dokumen dengan Berkas Permohonan Nomor :456/2021 tanggal 3 Februari 2021.
- Mengajukan Surat keberatan terhadap pendaftaran peralihan hak sertifikat hak milik (SHM) No.162 berdasar Akta jual-beli Nomor:11/I/2021 tertanggal 14 Januari 2021, antara Bobby Gunarto dengan Muhammad Akbar pada Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bima pada tanggal 08 Maret 2021.

26. Bahwa kemudian terhadap perbuatan hukum yang dilakukan para Tergugat tersebut, kemudian Penggugat menempuh jalur hukum dengan;

- Mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Raba-Bima yang didaftarkan tanggal 21 Oktober 2021 dengan register perkara nomor : 59/Pdt.G/2021/PN.Rbi. Atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Raba-Bima telah memberi putusan pada tanggal 15 Maret 2022 yang amarnya :

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Raba-Bima tidak berwenang mengadili perkara nomor :59/Pdt.G/2021/PN.Rbi;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari in ditetapkan sejumlah Rp.1.915.500,- (satu juta sembilan ratus lima belas ribu lima ratus rupiah);

Terhadap putusan tersebut Penggugat mengajukan permohonan banding pada Pengadilan Tinggi Mataram, dan telah terdaftar pada tanggal 28 Maret 2022 dengan register Perkara Nomor:78/PDT/2022/PT.MTR dan telah memberi putusan pada hari Rabu tanggal 24 Mei 2022, yang amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Raba-Bima nomor : 59/Pdt.G/PN.Rbi. tanggal 15 Maret 2022 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 9 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan dan dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000.00,- (seratus lima puluh ribu rupiah)
 - Bahwa dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Raba-Bima perkara nomor : 59/Pdt.G/PN.Rbi. tanggal 15 Maret 2022 yang dimohonkan banding tersebut, dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim pada alinea ketiga halaman 27 dari 29 halaman putusan, sebagaimana kutipan lengkapnya; "Menimbang; bahwa Majelis Hakim melihat bahwa gugatan Penggugat telah menggabungkan sengketa kepemilikan yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri dan sengketa hibah diantara orang-orang yang beragama Islam yang merupakan kewenangan Pengadilan Agama, Penggugat harus benar-benar memperhatikan dalam menyusun surat gugatan sehingga tidak menggabungkan 2 (dua) kewenangan Pengadilan dalam 1 (satu) gugatan, dan Penggugat harus memahami apa yang diminta di Pengadilan Negeri dan apa yang diminta Pengadilan Agama, gugatan mana yang diajukan terlebih dahulu, apakah pembatalan akta hibah atau sengketa kepemilikan, sehingga apa yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama tidak diperiksa oleh Pengadilan Negeri begitupun sebaliknya;
 - Bahwa terhadap putusan dan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim perkara nomor : 59/Pdt.G/PN.Rbi. tanggal 15 Maret 2022 yang dimohonkan banding tersebut, terhadap obyek sengketa seharusnya sudah melekat status quo sampai ada putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap yang menyatakan siapa subyek hukum sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa.
27. Bahwa kemudian oleh karena hibah dari Penggugat kepada Tergugat I (satu), berdasar ketentuan Pasal 49 ayat (1) huruf (b) Undang-Undang nomor 7 tahun 1989 yang diubah dengan Undang-Undang nomor 3 tahun 2006 dan diubah lagi dengan Undang-Undang nomor 50 tahun 2009 tentang Peradilan Agama, yang diatur bahwa: "Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus dan menyelesaikan ditingkat pertama antara orang-orang beragama Islam dibidang : (b). kewarisan, wasiat dan hibah, yang dilakukan berdasarkan hukum Islam". Sejalan ketentuan tersebut diatas merujuk Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I nomor : 552 K/SIP/1970 tanggal 11 maret 1970 dimana kaidah hukum menyebut : "PN dan PT (Peradilan Umum) tidak

Halaman 10 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang untuk memeriksa perkara hibah yang menurut hukum diputus menurut hukum agama Islam. Adapun yang berwenang adalah Pengadilan Agama/Mahkamah Syariah”.

- Bahwa berdasar kewenangan lembaga Peradilan tersebut, Penggugat telah mengajukan gugatan pembatalan hibah Pada Pengadilan Agama Bima yang didaftarkan tanggal 16 Agustus 2022 dengan register perkara nomor : 1445/Pdt.G/2022/PA.Bm. Atas gugatan tersebut Pengadilan Agama Bima telah memberi putusan pada tanggal 13 Oktober 2022 Miladiyah bertepatan dengan tanggal 17 Rabiul Awal 1444 Hijriah yang amarnya :

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut untuk hadir di persidangan, tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat dengan verstek;
3. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.375.000,- (dua juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Terhadap putusan tersebut Penggugat mengajukan permohonan banding pada Pengadilan Tinggi Agama Mataram, dan telah terdaftar pada tanggal 01 Desember 2022 dengan register Perkara Nomor:130/Pdt.G/2022/PTA.MTR dan telah memberi putusan pada hari Rabu tanggal 21 Desember 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 27 Jumadil Awal 1444 Hijriah, yang amar putusan lengkapnya sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menyatakan bahwa permohonan banding Pembanding diterima;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Agama Bima Nomor : 1445/PdtG/2022/PA.Bm tanggal 13 Oktober 2022 Miladiyah bertepatan dengan tanggal 17 Rabiul Awal 1444 Hijriah.

Mengadili Sendiri

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan hibah dari Penggugat Soeaedy, ST kepada Tergugat Fitriah Oktavina, SH terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah toko di atasnya sesuai Akta Hibah Nomor :54/R.Barat/2005 tanggal 16 Mei 2005 yang diterbitkan PPAT Camat Kecamatan Rasanae Barat Kota Bima adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Halaman 11 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



3. Menyatakan Akta Hibah Nomor :54/R.Barat/2005 tanggal 16 mei 2005 yang diterbitkan PPAT Camat Kecamatan Rasanae Barat Kota Bima tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini sebesar Rp 2.375.000 (duajuta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Membebankan kepada Terbanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

- Bahwa terhadap putusan terakhir tersebut telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), karena para pihak tidak melakukan upaya hukum maupun telah lewatnya waktu untuk melakukan upaya hukum melawan putusan tersebut.

28. Bahwa oleh karena dasar peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I (satu) adalah terbitnya Akta Hibah Nomor :54/R.Barat/2005 tanggal 16 mei 2005 yang diterbitkan PPAT Camat Kecamatan Rasanae Barat selaku Turut Tergugat I (satu) yang telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka sertifikat hak milik (SHM) No.162 yang telah terregistrasi didalam buku tanah oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bima/Turut Tergugat III (tiga) tanggal 05 September 2005 No. 1817/2005 dan No.891/2005 atas nama Fitriah Oktavina Sarjana Hukum/Tergugat I (satu), dinyatakan pula tidak mempunyai kekuatan hukum.

29. Bahwa selanjutnya dengan itikad tidak baik Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) telah bersama-sama dengan cara melanggar hukum/melawan hukum, tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat telah melakukan transaksi jual-beli terhadap obyek sengketa, dengan diterbitkannya Akta jual-beli Nomor :212/R.Barat/2006 tanggal 28 November 2006 pada PPAT Camat Kecamatan Rasanae Barat/Turut Tergugat I (satu), Bahwa akibat perbuatan tersebut telah merugikan Penggugat selaku pemilik obyek sengketa. Bahwa terbitnya Akta jual-beli Nomor :212/R.Barat/2006 tanggal 28 November 2006 tersebut adalah cacat hukum disebabkan tidak terpenuhinya syarat formiil dan syarat materiil sebagai akta otentik, yang berakibat tidak sah dan batal demi hukum, sebagaimana uraian berikut;

- Bahwa Tergugat I (satu) selaku penjual tidak berhak/berwenang menjual obyek sengketa kepada Tergugat II (dua), karena bukan pemiliknya berdasarkan putusan Pengadilan Agama Bima pada

Halaman 12 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



perkara nomor: 1445/Pdt.G/2022/PA.Bm. tanggal 13 Oktober 2022 juncto putusan banding Pengadilan Tinggi Agama Mataram Perkara Nomor :130/Pdt.G/2022/PTA.MTR tanggal 21 Desember 2022 tersebut diatas. Dan hal ini bersesuaian dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2668 K/PDT/2003 tanggal 6 Desember 2005 menyebut :“Penguasaan dan perjanjian yang dilakukan dan tidak didasarkan kewenangan yang sah harus dinyatakan batal demi hukum”.

- Bahwa selain uraian huruf (a) diatas, dahulu Tergugat I (satu) pernah mengajukan gugatan terkait obyek sengketa, pada Pengadilan Negeri Raba-Bima dan terdaftar tanggal 7 Mei 2019 dengan register perkara nomor : 27/Pdt.G/2019/PN.Rbi dan diputus pada tanggal 5 September 2019 juncto putusan banding pada Pengadilan Tinggi Mataram perkara nomor: 205/PDT/2019/PT.MTR dan diputus tanggal 23 Desember 2019 yang amar putusannya :“Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;”. Pada perkara tersebut Tergugat I (perkara a quo) bertindak selaku Penggugat II (dua), sedangkan Tergugat II dan Tergugat III (perkara aquo) didudukkan selaku Tergugat I dan Tergugat II, dan Penggugat (perkara aquo) didudukkan selaku Turut Tergugat, sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatannya sebagai berikut;

1) Bahwa Penggugat II (Tergugat I perkara aquo) dalam gugatannya pada angka 4 halaman 3 dari 14 halaman putusan perkara nomor : 27/Pdt.G/2019/PN.Rbi menyatakan :“Bahwa pada tahun 2006 para Penggugat memberi pinjaman sementara ruko dan juga sertifikat hak milik kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menempati sementara dan mengajukan pinjaman pada Bank Negara Indonesia (BNI),,,,,,,,,,,,,,”.

2) Bahwa kemudian pada angka 6 halaman 3 dari 14 halaman putusan perkara nomor:27/Pdt.G/2019/PN.Rbi menyatakan: “Pada tahun 2008 tiba-tiba Tergugat I dan II mengalihkan sertifikat hak milik ke nama Tergugat I pada BPN Kota Bima selaku Tergugat V tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat,,,,,,,,,,,,,”.

- Bahwa berdasar uraian huruf (b) diatas, Penggugat II (Tergugat I perkara a quo) tidak mengakui adanya transaksi jual-beli dengan Tergugat I (Terguga II perkara a quo) sebagaimana Akta jual-beli

Halaman 13 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



No:212/R.Barat/2006 tertanggal 28 November 2006 pada PPAT Camat Kecamatan Rasanae Barat/Turut Tergugat I (satu), melainkan hanya memberi pinjam (pinjam pakai) bilik depan obyek sengketa (tepatnya bilik ukuran \pm 8 meter X \pm 6 meter) tersebut kepada Tergugat I (Tergugat II perkara a quo).

- Dan oleh karena tidak diakuinya oleh Tergugat I (satu) perbuatan hukum jual-beli dari Tergugat I (satu) selaku penjual kepada Tergugat II (dua) selaku pembeli, sebagaimana Akta jual-beli No:212/R.Barat/2006 tertanggal 28 November 2006 pada PPAT Camat Kecamatan Rasanae Barat/Turut Tergugat I (satu) tersebut, kuat dugaan perbuatan hukum tersebut adalah hanya semata-mata atas keinginan dan inisiatif dari Tergugat II (dua) atas dukungan istrinya Tergugat III (tiga), terhadap hal tersebut senyatanya merupakan perbuatan hukum jual-beli pura-pura/rekayasa (proforma) untuk kepentingan Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) dalam mengajukan pinjaman pada pihak Bank. Atas perbuatan tersebut sangat merugikan Penggugat selaku pemilik obyek sengketa. Bahwa perbuatan hukum jual-beli tersebut telah melanggar;

- 1) Pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan :“Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan”.
- 2) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 3335K/PDT/2003 tanggal 14 Jun 2005 menyebutkan :“Perjanjian batal demi hukum karena tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 BW, yaitu adanya kesepakatan para pihak. Dalam kasus ini salah satu pihak yang namanya tercantum didalam perjanjian, sementara pihak tersebut tidak pernah menyepakati perjanjian tersebut, oleh karena itu, apabila terbukti demikian maka perjanjian harus dibatalkan”.
- 3) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 2510K/Pdt/1991, kaidah hukum menyebutkan:“Bahwa suatu akta yang tidak mengandung kebenaran materiil dianggap akta yang bersifat proforma, dalam hal pembuatan akta tersebut mengandung penyalahgunaan formalitas, yakni dengan itikad buruk memberi keterangan yang tidak benar, dan secara absurd (tidak rasional atau tidak natural) diterima begitu saja oleh pembuat akta, maka akta yang seperti itu mengandung isi

Halaman 14 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebohongan, sehingga kebenaran materiil tidak nyata tampak didalamnya, oleh karena itu dianggap tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik”.

- Bahwa oleh karena Akta jual-beli Nomor :212/R.Barat/2006 tanggal 28 November 2006 pada PPAT Camat Kecamatan Rasanae Barat/Turut Tergugat I (satu) merupakan perbuatan hukum jual-beli pura-pura/rekayasa (proforma), dengan demikian transaksi jual-beli obyek sengketa dari Tergugat I (satu) kepada Tergugat II (dua) tersebut, tidak ada serah terima uang sebagai harga transaksi jual-beli, dan oleh karenanya merujuk;

- 1) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 827K/Sip/1971 tanggal 14 April 1971 menyebut : “Bahwa suatu jual beli, tanpa adanya penerimaan uang oleh penjual sebagai harga penjualan adalah cacat secara hukum, sehingga harus dibatalkan”.

- 2) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 252K/PDT/2002 Tanggal 11 Juni 2004 menyebut: “Perjanjian jual-beli dianggap tidak wajar karena tidak memenuhi syarat sahnya jual-beli dalam BW, yaitu jual-beli dilakukan secara nilai dan kontan. Dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual-beli tersebut hanya rekayasa dan cacat hukum, oleh karenanya harus dinyatakan batal demi hukum beserta semua akibat hukum yang timbul akibatnya”.

- Bahwa Tergugat II (dua) selaku pembeli sebagaimana Akta jual-beli Nomor :212/R.Barat/2006 tertanggal 28 November 2006 pada PPAT Camat Kecamatan Rasanae Barat/Turut Tergugat I (satu), tidak dapat dikategorikan pembeli beritikad baik karena telah ceroboh dan tidak hati-hati dalam melakukan perbuatan hukum transaksi jual-beli obyek sengketa, dimana faktanya Tergugat II (dua) telah mengetahui sejak tahun 2000 obyek sengketa tidak kosong, sudah dihuni oleh ibu, saudara Penggugat, kerabat, dan juga Penggugat. Atas hal tersebut Tergugat II (dua) dikategorikan pembeli yang beritikad tidak baik, sebagaimana merujuk uraian berikut;

- 1) Doktrin ahli menyebut :”Apabila setelah mengetahui adanya cacat tersebut, tetap juga membeli tanah tersebut, maka dia adalah pembeli beritikad buruk.(Ridwan Khairandy :Hukum

Halaman 15 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kontrak Indonesia Dalam Perspektif
Perbandingan.Yogyakarta:Ull Press 2013,hal 163.”).

- 2) Doktrin ahli menyebut :”Apabila pembeli tidak mengecek hak dan status penjual terkait obyek yang bersangkutan, sehingga pembeli seperti ini tidak berhak mendapat perlindungan hukum dari transaksi yang dilakukan. (Ridwan Khairandy :Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan.Yogyakarta:Ull Press 2013,hal 370.)”.

- 3) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor :1816 K/PDT/1989 tanggal 22 Oktober 1992 menyebut :”Pembeli tidak bisa diklasifikasikan sebagai pembeli beritikad baik sejak proses pembelian dilakukan, jika terdapat ketidaktelitian pembeli ketika proses pembelian berlangsung, seperti pembeli tidak mengecek status hak dan status penjual terkait obyek yang bersangkutan”.

- 4) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor :1923K/PDT/2013 menyebut :”Itikad baik dianggap tidak ada karena pembeli melanjutkan jual-beli meskipun mengetahui ada yang mengkhuni”;

- 5) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor :4340K/PDT/1986 menyebut :”Itikad baik dianggap tidak ada karena pembeli dianggap tidak melakukan perbuatan apapun untuk meneliti pemilik tanah sebenarnya serta obyek jual-beli”;

30.Bahwa oleh karena dasar peralihan hak dari Tergugat I (satu) kepada Tergugat II (dua) adalah terbitnya Akta jual-beli Nomor :212/R.Barat/2006 tanggal 28 November 2006 pada PPAT Camat Kecamatan Rasanae Barat/Turut Tergugat I (satu) untuk dinyatakan cacat hukum disebabkan tidak terpenuhinya syarat formil dan syarat materil sebagai akta otentik, yang berakibat tidak sah dan batal demi hukum, maka sertifikat hak milik (SHM) No.162 yang telah teregistrasi didalam buku tanah oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bima/Turut Tergugat III (tiga) tanggal 23 Desember 2006, No.2810 dan No.1998 atas nama Bobby Gunarto/Tergugat II (dua) dinyatakan pula tidak mempunyai kekuatan hukum.

31.Bahwa selanjutnya dengan itikad tidak baik Tergugat II (dua), Tergugat III (tiga) dan Tergugat IV (empat) telah bersama-sama dengan cara melanggar hukum/melawan hukum, tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat telah melakukan transaksi jual-beli terhadap obyek sengketa,

Halaman 16 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan diterbitkannya Akta jual-beli Nomor :11/I/2021 tertanggal 14 Januari 2021 pada Notaris/PPAT Muhammad Gufran.,SH.M.Kn/Turut Tergugat II (dua). Bahwa akibat perbuatan tersebut sangat merugikan Penggugat selaku pemilik obyek sengketa. Dan atas hal itu Tergugat II (dua), Tergugat III (tiga) dan Tergugat IV (empat) telah bersama-sama melakukan perbuatan melanggar hukum/melawan hukum, sebagaimana uraian berikut;

32. Bahwa sebelum dilakukannya perbuatan hukum jual-beli berdasar Akta jual-beli Nomor :11/I/2021 tertanggal 14 Januari 2021 tersebut, terlebih dahulu Tergugat IV (empat) telah melakukan perbuatan melanggar hak subyektif orang lain, tanpa alas hak yang sah menyerobot dan menguasai obyek sengketa sejak bulan maret 2019. Tindakan penyerobotan dan penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat IV (empat) dilakukan sebelum dibuatkan (terbit) Akta jual-beli Nomor :11/I/2021 tertanggal 14 Januari 2021. Hal tersebut telah merugikan Penggugat selaku pemilik obyek sengketa, sehingga Tergugat IV (empat) telah melakukan perbuatan melanggar hukum/melawan hukum;

- Bahwa terbitnya Akta jual-beli Nomor :11/I/2021 tertanggal 14 Januari 2021 tidak melalui prosedur dan tata cara yang benar berdasarkan peraturan-perundangan yang berlaku. Bahwa Tergugat II (dua) bersama Tergugat III (tiga) selaku penjual dan Tergugat IV (empat) selaku pembeli, oleh hukum seharusnya tidak boleh melakukan transaksi jual-beli obyek sengketa, disebabkan karena Tergugat II (dua), Tergugat III (tiga) dan Tergugat IV (empat) menjadi para pihak terhadap gugatan pada Pengadilan Negeri Raba-Bima, yang terdaftar pada tanggal 7 Mei 2019 dengan register perkara nomor :27/Pdt.G/2019/PN.Rbi diputus pada tanggal 5 September 2019 juncto putusan banding pada Pengadilan Tinggi Mataram perkara nomor: 205/PDT/2019/PT.MTR diputus tanggal 23 Desember 2019 yang amar putusannya :”Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;”, oleh karenanya terhadap obyek sengketa seharusnya sudah melekat status quo sampai ada putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap yang menyatakan siapa subyek hukum sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa.
- Bahwa Tergugat IV (empat) selaku pembeli meskipun obyek sengketa sedang disengketan oleh para pihak termasuk Tergugat IV (empat) menjadi pihak Pada Pengadilan Negeri Raba-Bima perkara nomor :27/Pdt.G/2019/PN.Rbi juncto banding pada Pengadilan Tinggi

Halaman 17 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mataram perkara nomor: 205/PDT/2019/PT.MTR, akan tetapi Tergugat IV (empat) tetap melanjutkan transaksi jual-beli terhadap obyek sengketa, sehingga Tergugat IV (empat) dikategorikan pembeli yang beritikad tidak baik, sebagaimana uraian berikut;

- 1) Doktrin ahli menyebut :”Apabila setelah mengetahui adanya cacat tersebut, tetap juga membeli tanah tersebut, maka dia adalah pembeli beritikad buruk.(Ridwan Khairandy :Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan.Yogyakarta:Ull Press 2013,hal 163.”).
- 2) Doktrin ahli menyebut :”Apabila pembeli tidak mengecek hak dan status penjual terkait obyek yang bersangkutan, sehingga pembeli seperti ini tidak berhak mendapat perlindungan hukum dari transaksi yang dilakukan. (Ridwan Khairandy :Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan.Yogyakarta:Ull Press 2013,hal 370.”).
- 3) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor :1847K/PDT/2006 menyebut :” Itikad baik dianggap tidak ada karena pembeli telah mengetahui bahwa obyek sengketa yang dibelinya sedang dan telah dikuasai pemilik asal”;
- 4) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor :1923K/PDT/2013 menyebut :”Itikad baik dianggap tidak ada karena pembeli melanjutkan jual-beli meskipun mengetahui ada yang menghuni”;
- 5) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor :1861K/PDT/2005 menyebut :”Itikad baik dianggap tidak ada karena perolehan hak (pembelian) terjadi pada saat penjual berperkara dengan pemilik”;
- 33.Bahwa perbuatan hukum jual-beli dari Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) kepada Tergugat IV (empat) berdasar Akta jual-beli Nomor :11/I/2021 tanggal 14 Januari 2021 pada Notaris/PPAT Muhammad Gufran.,SH.M.Kn/Turut Tergugat II (dua) adalah cacat hukum disebabkan tidak terpenuhinya syarat formil dan syarat materiil sebagai akta otentik, yang berakibat tidak sah dan batal demi hukum;
- 34.Bahwa perbuatan hukum jual-beli dari Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) kepada Tergugat IV (empat) tersebut, tidak melalui prosedur dan tata cara yang benar berdasarkan peraturan-perundangan yang berlaku, dimana penanda-tanganan Akta jual-beli Nomor:11/I/2021 tertanggal 14

Halaman 18 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2021 tersebut, dilakukan sebelum dibayarkan Pajak Penghasilan (PPH) yang dibebankan pada penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dibebankan pada pembeli. Dan terhadap hal tersebut, sebagaimana uraian berikut;

- Bahwa Pajak Penghasilan (PPH) yang dibebankan kepada penjual Tergugat II (dua) baru dibayarkan tanggal 19 Januari 2021 (lima hari setelah terbitnya akta jual-beli Nomor :11/I/2021 tertanggal 14 Januari 2021), Hal ini sudah melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.

- 1) Pasal 3 ayat (1) menyebut :” Orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a, wajib menyetor sendiri Pajak Penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a dan huruf b ke bank/pos persepsi sebelum akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
- 2) Pasal 3 ayat (5) menyebut :”Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta, keputusan, kesepakatan, atau risalah lelang atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan apabila kepadanya dibuktikan oleh orang pribadi atau badan dimaksud bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak”.
- 3) Pasal 3 ayat (7) menyebut :”Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) meliputi pejabat pembuat akta tanah, pejabat lelang, atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.
- 4) Pasal 8 ayat (1) menyebut:”Pejabat yang berwenang menandatangani akta, keputusan, kesepakatan atau risalah

Halaman 19 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

Disclaimer

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



lelang yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) dan/atau Pasal 3 ayat (6) dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan”.

5) Pasal 8 ayat (2) menyebut:” Pihak penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dan/atau Pasal 5 ayat (3), dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- Bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dibebankan kepada pembeli Tergugat IV (empat) baru dibayarkan tanggal 15 Januari 2021 (sehari setelah terbit akta jual-beli Nomor :11/I/2021 tertanggal 14 Januari 2021), hal ini sudah melanggar Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah”.

1) Pasal 86 ayat (2) menyebut :” Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan”.

2) Pasal 90 ayat (1) huruf (a) menyebut :” Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk: (a). jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

3) Pasal 91 ayat (1) menyebut :”Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

4) Pasal 93 ayat (1) menyebut :”Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

35. Bahwa hal lainnya lagi, perbuatan hukum jual-beli dari Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) kepada Tergugat IV (empat) tersebut, tidak melalui prosedur dan tata cara yang benar berdasarkan peraturan-perundangan yang berlaku, dimana Akta jual-beli Nomor :11/I/2021 tertanggal 14 Januari 2021 tersebut, diterbitkan dengan melanggar hukum/melawan hukum, yaitu telah ternyata mencantumkan harga transaksi sangat jauh dibawah harga

Halaman 20 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebenarnya, sehingga Pajak Penghasilan (PPH) yang dibebankan pada penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dibebankan pada pembeli dibayarkan jauh dibawah harga transaksi sebenarnya, hal ini Negara (Daerah) sangat dirugikan dari sektor penerimaan pajak. Bahwa Harga yang tertera dalam Akta jual-beli Nomor :11/I/2021 tertanggal 14 Januari 2021 sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta) padahal berdasarkan informasi dan bukti yang diperoleh harga sebenarnya sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah). Bahwa atas perbuatan Tergugat II (dua) bersama Tergugat III (tiga) selaku penjual dan Tergugat IV (empat) selaku pembeli telah melakukan pelanggaran hukum, yaitu melanggar Peraturan Perundangan diantaranya;

- Bahwa akibat hukum atas perbuatan Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) selaku penjual, telah melanggar ketentuan; Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya;
 - 1) Pasal 5 ayat (2) menyebut :” Pihak penjual hanya menandatangani perubahan atau adendum perjanjian pengikatan jual beli apabila kepadanya dibuktikan bahwa kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah dipenuhi dengan menyerahkan fotokopi Surat Setoran Pajak atau hasil cetakan sarana administrasi lain yang disamakan dengan Surat Setoran Pajak yang bersangkutan, yang telah dilakukan penelitian oleh Kantor Pelayanan Pajak.
 - 2) Pasal 8 ayat (2) menyebut :” Pihak penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dan/ atau Pasal 5 ayat (3), dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Bahwa akibat hukum atas perbuatan Tergugat IV (empat) selaku pembeli, telah melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah;
 - 1) Pasal 86 ayat (2) menyebut :” Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan”.

Halaman 21 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

Disclaimer

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



2) Pasal 174 ayat (2) menyebut :” Wajib Pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan SPTPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

36. Bahwa perbuatan melanggar hukum/melawan hukum dan dengan itikad tidak baik yang dilakukan para Tergugat terus berlanjut; terhadap gugatan Penggugat terkait pembatalan hibah Pada Pengadilan Agama Bima yang didaftarkan tanggal 16 Agustus 2022 dengan register perkara nomor : 1445/Pdt.G/2022/PA.Bm. yang diputus tanggal 13 Oktober 2022 juncto putusan banding Pengadilan Tinggi Agama Mataram Perkara Nomor :130/Pdt.G/2022/PTA.MTR. tanggal 21 Desember 2022, yang mana;

- Bahwa saat agenda/jadwal pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 20 september 2022, Tergugat IV (empat) mengetahui proses tersebut, dan dengan itikad tidak baik Tergugat IV (empat) selaku pembeli tetap melanjutkan transaksi jual-beli dengan Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) selaku penjual dengan alas hak berdasar Akta jual-beli Nomor:11/I/2021 tertanggal 14 Januari 2021 pada Notaris/PPAT Muhammad Gufran.,SH.M.Kn/Turut Tergugat II (dua) yang cacat hukum tersebut. Terhadap hal itu sudah sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa.
- Bahwa selanjutnya Tergugat IV (empat) dengan sertifikat hak milik (SHM) No.162 yang sudah atas nama Muhammad Akbar/Tergugat IV (empat), telah dijadikan sebagai jaminan atas pinjamannya pada PT.Bank Negara Indonesia (BNI) cabang Bima/Turut Tergugat IV (empat) berdasar Akta Hak Tanggungan Nomor : 00596/2022 tanggal 06 oktober 2022 pada Notaris/PPAT Muhammad Gufran.,SH.M.Kn/Turut Tergugat II (dua). Terhadap hal itu sudah sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa.

37. Bahwa apa yang sudah diuraikan diatas, terhadap perbuatan melanggar hukum/melawan hukum dan dengan itikad tidak baik, yang telah dilakukan Tergugat II (dua) bersama Tergugat III (tiga) dan Tergugat IV (empat) atas terbitnya Akta jual-beli Nomor:11/I/2021 tertanggal 14 Januari 2021 pada Notaris/PPAT Muhammad Gufran.,SH.M.Kn/Turut Tergugat II (dua). Bahwa

Halaman 22 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



perbuatan hukum jual-beli tersebut, selain tidak melalui prosedur dan tata cara yang benar dan telah melanggar peraturan-perundangan dan norma hukum yang berlaku, juga disebabkan akibat kurang teliti/tidak hati-hatinya Notaris/PPAT Muhammad Gufran.,SH.M.Kn/ Turut Tergugat II (dua) selaku penerbit Akta jual-beli Nomor:11/I/2021 tanggal 14 Januari 2021, sebagaimana uraian berikut;

- Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebut: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."
- Pasal 39 ayat (1) huruf (f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebut : "PPAT menolak untuk membuat akta, jika : (f). Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau".
- Pasal 39 ayat (1) huruf (g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebut : "PPAT menolak untuk membuat akta, jika : (g). Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- Pasal 1335 KUHPdata menyebut : "Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan".
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor :2046K/PDT/1995 tanggal 23 Juni 1998 menyebut : "Perjanjian mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan sengketa yang diterbitkan berdasarkan adanya kausa yang dilarang sehingga kedua akta tersebut dinyatakan batal demi hukum".
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor :5072K/PDT/1998 tanggal 29 September 2003 menyebut : "Perjanjian jual-beli atas suatu obyek yang kepemilikannya belum pasti adalah batal demi hukum karena tanpa alas hak yang sah dan tidak memenuhi syarat halalnya dasar perjanjian tersebut".

Halaman 23 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor :2249 K/PDT/2003 tanggal 11 Mei 2005 menyebut: "Perjanjian jual-beli atas tanah sengketa dinyatakan batal demi hukum karena termasuk perbuatan melawan hukum".
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 2510K/Pdt/1991, kaidah hukum menyebut: "Bahwa suatu akta yang tidak mengandung kebenaran materiil dianggap akta yang bersifat proforma, dalam hal pembuatan akta tersebut mengandung penyalahgunaan formalitas, yakni dengan itikad buruk memberi keterangan yang tidak benar, dan secara absurd (tidak rasional atau tidak natural) diterima begitu saja oleh pembuat akta, maka akta yang seperti itu mengandung isi kebohongan, sehingga kebenaran materiil tidak nyata tampak didalamnya, oleh karena itu dianggap tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik".

38. Bahwa oleh karena dasar peralihan hak dari Tergugat II (dua) kepada Tergugat IV (empat) adalah terbitnya Akta jual-beli Nomor :11/I/2021 tanggal 14 Januari 2021 pada Notaris/PPAT Muhammad Gufran.,SH.M.Kn/Turut Tergugat II (dua), untuk dinyatakan cacat hukum disebabkan tidak terpenuhinya syarat formil dan syarat materiil sebagai akta otentik, yang berakibat tidak sah dan batal demi hukum, maka sertifikat hak milik (SHM) No.162 yang telah teregistrasi didalam buku tanah oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bima/Turut Tergugat III (tiga) tanggal 30 September 2022, No.2853 atas nama Muhammad Akbar/Tergugat IV (empat) dinyatakan pula tidak mempunyai kekuatan hukum.

39. Bahwa seluruh rangkaian perbuatan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat yang tidak sesuai prosedur dan tata cara yang benar dan melanggar peraturan-perundangan dan norma-norma hukum yang berlaku atas obyek sengketa, yaitu perbuatan hukum jual-beli oleh Tergugat I (satu) kepada tergugat II (dua), serta perbuatan hukum jual-beli oleh Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) kepada Tergugat IV (empat), dan Tergugat IV (empat) telah menjadikan obyek sengketa sebagai Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat IV (empat), adalah merupakan perbuatan melanggar hukum/melawan hukum yang merugikan Penggugat selaku pemilik obyek sengketa, sebagaimana bunyi pasal 1365 KUHPerdara menyebut: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

Halaman 24 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perbuatan melawan hukum bukan saja dipandang sebagai perbuatan yang bertentangan dengan peraturan-perundangan, akan tetapi lebih luas lagi menurut Rosa Agustina (Perbuatan Melawan Hukum, Cetakan Pertama, Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.2003), hlm. 53-54, sebagai berikut;
 - 1) Melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.
 - 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis.
 - 3) Bertentangan dengan kaedah kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum.
- Bahwa menurut Dr. Munir Fuady, SH (Perbuatan Melawan Hukum :Pendekatan kontemporer, Cetakan kedua, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,2005), hlm.10-13. Terdapat unsur-unsur Perbuatan melawan hukum berdasar uraian berikut ini;
 - 1) Adanya suatu perbuatan. Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya.
 - 2) Perbuatan tersebut melawan hukum. Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum.
 - 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku. Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut.
 - 4) Adanya kerugian bagi korban. Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dapat dipergunakan.
 - 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Hubungan sebab akibat merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam perbuatan melawan hukum.
- Bahwa setiap perbuatan yang berupaya menguasai dan melakukan perbuatan hukum atas obyek sengketa tanpa melalui prosedur dan tata cara menurut peraturan-perundangan yang berlaku adalah melanggar hak subyektif orang lain (Penggugat) dan juga melanggar

Halaman 25 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



kewajiban hukum pelaku dalam hal ini kewajiban hukum para Tergugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi korban (Penggugat) adalah perbuatan melawan hukum. Terpenuhinya salah-satu saja secara alternatif terhadap unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut, artinya sudah memenuhi sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPerdara.

40. Bahwa diikut sertakan Turut Tergugat I (satu), Turut Tergugat II (dua), Turut Tergugat III (tiga), dan Turut Tergugat IV (empat) dalam perkara aquo adalah karena obyek sengketa oleh Turut Tergugat I (satu) telah menerbitkan akta jual-beli nomor: 212/R.Barat/2006 tanggal 28 November 2006, kemudian Turut Tergugat II (dua) telah menerbitkan akta jual-beli nomor : 11 / I / 2021 tanggal 14 Januari 2021, dan obyek sengketa telah bersertifikat hak milik (SHM) No.162 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III (tiga), serta Turut Tergugat IV (empat) sebagai pemegang Hak Tanggungan obyek sengketa berdasar Akta Hak Tanggungan Nomor : 00596/2022 tanggal 06 oktober 2022, oleh karenanya Turut Tergugat I (satu), Turut Tergugat II (dua), Turut Tergugat III (tiga), dan Turut Tergugat IV (empat) dihukum untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara aquo.

41. Bahwa atas perbuatan Tergugat I (satu) yang memindah tangankan obyek sengketa kepada Tergugat II (dua) dan perbuatan Tergugat II (dua) bersama Tergugat III (tiga) yang memindah tangankan obyek sengketa kepada Tergugat IV (empat) dan Tergugat IV (empat) telah menguasai sepenuhnya obyek sengketa yang telah menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi Penggugat karena tidak bisa menikmati hasil dari obyek sengketa sejak bulan maret 2019 sampai dengan gugatan ini diajukan yang telah berjalan lebih kurang 4 tahun, sebagaimana uraian kerugian sebagai berikut;

Kerugian materiil

Bahwa adapun kerugian materiil yang diderita oleh penggugat adalah berupa :

- 1) Penerimaan uang Sewa 1 (satu) bilik ruko @ Rp. 30.000.000,- X 4 tahun = Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).
- 2) Keuntungan tahunan usaha menjual Pakan, burung dan perlengkapannya, keuntungan dipersamakan dengan harga sewa bilik ruko @ Rp. 30.000.000 X 4 tahun = Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Sewa lahan untuk papan iklan @ Rp.15.000.000,- X 4 tahun =
Rp.60.000.000,-(enam puluh juta rupiah).

Total kerugian materiil :

Rp.120.000.000,- + Rp.120.000.000,- + Rp.60.000.000 = Rp.300.000.000,-
(tiga ratus juta rupiah).

Kerugian immaterial

Bahwa apa yang diuraikan diatas berdampak pada diri Penggugat, yang menimbulkan rasa ketidaknyamanan, ketidaktetraman, kelelahan fisik dan psikis sejak tahun 2019 sampai gugatan ini diajukan, dimana lebih kurang 4 (empat) tahun menghadapi persidangan di Pengadilan Agama Bima maupun di Pengadilan Negeri Raba-Bima, serta hilangnya harga diri dan merasa terhina dari cibiran dan cemoohan dari masyarakat karena dianggap terusir dan hanya menumpang bukan pemilik obyek sengketa dan juga berakibat hancurnya karir politik Penggugat karena tidak lagi menjadi unsur pengurus dan tidak diikuti lagi dalam semua kegiatan partai politik karena keberadaan Penggugat sudah tidak jelas sehingga tidak dapat diverifikasi, sehingga Penggugat mengalami kerugian immaterial yang jika dinominalkan dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

42. Bahwa memperhatikan serangkaian perbuatan para Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut diatas, sungguh menimbulkan rasa khawatir bagi Penggugat akan dipindah tangankan lagi obyek sengketa tersebut oleh para Tergugat kepada pihak lain dengan memanfaatkan jasa para Turut Tergugat atau pihak-pihak lain, sehingga nantinya akan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat, untuk menjamin hal tersebut tidak terjadi, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Raba-Bima/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap obyek sengketa.

43. Bahwa sertifikat hak milik (SHM) no.162 yang sudah atas nama Tergugat IV (empat) dan obyek sengketa telah dikuasai Tergugat IV (empat) dengan cara melanggar hukum/melawan hukum, bahkan telah dijadikan jaminan sebagai hak tanggungan atas pinjamannya kepada Turut Tergugat IV (empat), maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, memerintahkan kepada Tergugat IV (empat) serta siapapun yang memperoleh hak darinya agar mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dan mengembalikan sertifikat hak milik (SHM) No.162 kepada Penggugat secara sukarela, bebas tanpa syarat

Halaman 27 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apapun dan apabila perlu dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan alat keamanan Negara (POLRI).

44. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya Putusan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, maka patut dan wajar menurut hukum para Tergugat di hukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, atas keterlambatan melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum yang tetap.
45. Bahwa gugatan ini berdasar fakta hukum dan didukung akta otentik serta bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk dapat dilaksanakan putusan terlebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan tersebut diatas, Penggugat mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Raba Bima/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menetapkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
 2. Menyatakan hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan bersertifikat hak milik (SHM) No.162 dengan surat ukur tanggal 18-10-2002, nomor: 416/Paruga/2002, seluas 298 M² (duaratus sembilan puluh delapan meter persegi) dan teregistrasi dalam buku tanah tanggal 5 Agustus 2003 No. 203/2003, dan No. 104/2003 atas nama Soeaedy Hidayat, Sarjana Teknik dan diatasnya berdiri sebuah bangunan permanen berupa rumah toko (RUKO) 2½ (dua setengah) lantai berukuran panjang ± 14 meter X lebar ± 8 meter, yang beralamat di Jalan Soekarno – Hatta no. 2 RT/RW 012/04 Kelurahan Paruga Kecamatan Rasanae Barat Kota Bima.
- Dengan batas – batas sebagai berikut :
- Sebelah timur dengan Gang Lingkungan / batas RW.
- Sebelah barat dengan dahulu tanah dan bangunan milik H.M Tahir, sekarang tanah dan bangunan milik Amar Syamlan.
- Sebelah utara dengan Jalan Soekarno-Hatta.
- Sebelah selatan dengan tanah dan bangunan milik H.Anhar A.Wahab.
3. Menyatakan hukum Tergugat I (satu), Tergugat II (dua), Tergugat III (tiga) dan Tergugat IV (empat) telah melakukan perbuatan melawan hukum.
 4. Menyatakan hukum bahwa produk Turut Tergugat I (satu) berupa Akta Jual-beli nomor : 212/R. Barat/2006 tanggal 28 November 2006 dari

Halaman 28 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Tergugat I (satu) selaku penjual kepada tergugat II (dua) selaku pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum.

5. Menyatakan hukum bahwa produk Turut Tergugat II (dua) berupa Akta Jual-beli nomor : 11 / I / 2021 tanggal 14 Januari 2021 dari Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) selaku penjual kepada Tergugat IV (empat) selaku pembeli adalah tidak sah dan batal demi hukum.
6. Menyatakan hukum bahwa produk Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bima/Turut Tergugat III (tiga) berupa sertifikat hak milik (SHM) No.162 yang terbit bukan atas nama Soeaedy Hidayat, Sarjana Teknik/Penggugat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Menyatakan hukum semua surat-surat, akta otentik maupun akta dibawah tangan lainnya, terkait obyek sengketa yang dibuat oleh para Tergugat melalui para Turut Tergugat ataupun pihak-pihak lain, baik yang telah ada maupun yang akan ada selain dengan Penggugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.
8. Menghukum Tergugat IV (empat) serta siapapun yang memperoleh hak darinya agar mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat secara sukarela, bebas dan tanpa syarat apapun dan apabila perlu dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan alat keamanan Negara (POLRI).
9. Menghukum Tergugat IV (empat) serta siapapun yang memperoleh hak darinya agar mengembalikan sertifikat hak milik (SHM) No.162 kepada Penggugat secara sukarela, bebas dan tanpa syarat apapun.
10. Menghukum Tergugat I (satu), Tergugat II (dua), Tergugat III (tiga) dan Tergugat IV (empat), untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
11. Menyatakan hukum bahwa dengan putusan dalam perkara ini, Penggugat dapat mengajukan permohonan sertifikat hak milik (SHM) No.162 kembali menjadi atas nama Soeaedy Hidayat, Sarjana Teknik/Penggugat kepada Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bima/Turut Tergugat III (tiga) dan tidak perlu lagi ada persetujuan, tanda tangan atau syarat lainnya dari para Tergugat.
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat atas tidak bisa menikmati hasil dari obyek sengketa sejak bulan Maret 2019 sampai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan gugatan ini diajukan sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dibayarkan secara langsung tunai dan ditanggung renteng.

13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000., (satu milyar rupiah) dibayarkan secara langsung tunai dan ditanggung renteng.
14. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (conservatoir beslag) atas obyek sengketa adalah sah dan berharga.
15. Menghukum Turut Tergugat I (satu), Turut Tergugat II (dua), Turut Tergugat III (tiga), dan Turut Tergugat IV (empat) untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.
16. Menyatakan hukum putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.
17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV secara tanggung renteng. Untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini; Dan/atau sekiranya Ketua Pengadilan Negeri Raba–Bima/Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon menetapkan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya tersebut, Tergugat II dan Tergugat III menghadap Kuasanya, Tergugat IV dan Turut Tergugat I menghadap Kuasanya, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan IV tidak hadir dipersidangan dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Juni 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Halaman 30 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II dan Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat II dan tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata kebenarannya;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil Penggugat dalam peristiwa posita yang telah diuraikan secara terperinci dalam posita, adalah dalil yang harus diluruskan atau setidaknya tidaknya bohong belaka;
3. Bahwa pada tahun 2005, antara soeady hidayat ST (Penggugat) dengan Fitrah Oktavina SH (Tergugat I) telah melakukan perbuatan hukum yakni Pelepasan hak atau peralihan secara hibah sesuai akta Nomor : 54 / R.Barat/2005, Maka Dengan Demikian Perbuatan Dan / Atau Tindakan Penggugat Melakukan Peralihan Hak Berupa Hibah Kepada Tergugat I Dengan Penuh Kesadaran Adalah Sah Menurut Berlaku;
4. Bahwa Penggugat Menguraikan Dalam Posita Gugatan Hanya Menitipkan Obyek Sengketa Untuk Dijaga Dan Dirawat Oleh Tergugat I adalah dalil yang sangat menyesatkan dalam akta hibah tersebut secara jelas Penggugat telah melakukan persetujuan penuh kesadaran dengan menanda tangani surat hibah depan pejabat pembuat akta tanah, maka sepantasnya Gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;
5. Bahwa Penguasaan Dan Ditempati Oleh Tergugat II Dan III Terhadap Obyek Sengketa Bukan Semata Mata Melawan Hukum, Melainkan Penguasaan Dan Ditempati Oleh Tergugat Dengan Cara Itikad Baik Yakni Pada Hari Rabu Tanggal 28 November 2006 Antara Tergugat I Dengan Tergugat II Melakukan Jual Beli Obyek Sengketa Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Rasanae Barat Sesuai Akta Nomor: 212 / Rasanae Barat / 2006;
6. Bahwa Perbuatan Dan / Atau Tindakan Tergugat I Melakukan Jual Beli Diatas Obyek Sengketa Penuh Dengan Kesadaran Dan Ada Paksaan Oleh Tergugat II Dan III, Dan Selama Pembuatan Akta Jual Beli Serta Penguasaan / Ditempati Dilakukan Oleh Tergugat II Dan III Tidak Ada Pihak Pihak Melakukan Keberatan;
7. Bahwa dengan merujuk point jawaban diatas antara Tergugat I dengan Tergugat II melakukan ikatan jual beli untuk memperkuat akta jual beli

Halaman 31 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Wilayah Rasanae Barat, maka dengan itu juga telah diselesainya kewajiban para pihak oleh Tergugat II menerima Penyerahan dokumen dihadapan Notaris sesuai surat berita acara serah terima dokumen Nomor: 139/PPAT/II/2007 tertanggal 19 Februari 2007 Telah Perbuatan Hukum Yakni Penyerahan Seluruh Dokumen Terkait Jual Beli dihadapan Notaris Baiq Hayinah,SH;

8. Bahwa obyek sengketa yang menjadi jual beli dihadapan Pejabat pembuat akta tanah sementara dan di perkuat lagi dihadapan Notaris Baiq Hayinah,S.H. Telah bersertifikat hak milik Nomor 162 / Paruga, Tanggal 18 Oktober 2002, Atas Nama FITRAH OKTAFINA, seluas 298 m2 (Dua Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Persegi) terletak di Kelurahan Paruga, Kota Bima, Nusa Tenggara Barat;
9. Bahwa terhadap akta jual beli Nomor: 212 / Rasanae Barat / 2006 tertanggal 28 November 2006 adalah bukti yang mempunyai kekuatan sempurna dan atau sangatlah berharga untuk pembuktian;
10. Bahwa terhadap Tindakan dan perbuatan Tergugat I dan II terkait Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara telah memnuhi syarat sah jual beli yang berlaku, maka dengan itu terhadap jual beli tersebut haruslah dilindungi secara aturan yang berlaku;
11. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II dan III kemukakan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian kami yang obyektif dan jujur baik dalam eksepsi lebih-lebih pada bantahan pokok perkara diatas, maka Kami mohon dengan segala hormat kepada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar dapat menerima dan mengabulkan Jawaban Kami dengan amar putusan sebagai berikut;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

DAN / ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan rasa keadilan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat IV dan Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut;

Halaman 32 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Dalam Eksepsi

1. Kewenangan Absolut.

Bahwa penggugat tidak cermat memilih peradilan untuk menyelesaikan sengketa Aquo mengingat obyek sengketa bukan milik penggugat, melainkan tanah warisan.

Adapun dasar dan alasannya sebagai berikut:

- Bahwa obyek perkara yang di ajukan oleh Penggugat Nomor: 27/Pdt.G/2023/PN.RBI tertanggal 27 Maret 2023 ini sudah di ajukan SEBANYAK 5 (LIMA) KALI oleh pihak yang sama dengan obyek yang sama pula, dimana pihak penggugat dengan tergugat I adalah pihak yang sengaja berkonspirasi dan beritikad tidak baik, bekerjasama untuk tujuan yang sama yaitu agar obyek sengketa di bagi oleh penggugat dan tergugat I, sehingga oleh hukum tidak perlu untuk di lindungi haknya;
- Perkara ke-1, yaitu perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI dimana posisi penggugat sekarang sebagai turut tergugat dan pihak penggugat I adalah Ibu penggugat, ibu tergugat I, ibu tergugat III dan mertua tergugat II, sedangkan penggugat II dalam perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI adalah tergugat I sekarang. Bahwa inti gugata adalah menyatakan tanah obyek perkara aquo adalah masih belum di bagi waris, sehingga putusan perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI dan diperkuat oleh Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Nomor:205/PDT/2019/PT.MTR menyatakan pengadilan Negeri Raba Bima Tidak berwenang mengadili perkara aquo;
- Perkara ke-2, bahwa atas perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI yang diperkuat oleh Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Nomor:205/PDT/2019/PT.MTR, penggugat yang memposisikan diri sebagai Turut Tergugat dalam perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI berubah mulai menjadi pihak penggugat dan mengajukan gugatan pembatalan hibah di pengadilan agama Bima dengan perkara Nomor: 326/Pdt.G/2021/PA.BM tanggal 10 Februari 2021, dan orang Bernama Fitria Oktavina, SH (tergugat I) berubah menjadi pihak tergugat I, tidak pernah hadir sidang namun menandatangani surat panggilan dan hanya mengirimkan jawabab dengan membenarkan semua isi gugatan (konsipirasi), sehingga lagi lagi pengadilan agama dalam Putusan

Halaman 33 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara Nomor: 326/Pdt.G/2021/PA.BM tanggal 10 Februari 2021 di nyatakan tidak dapat diterim.

- Perkara ke-3, penggugat mengajukan gugatan ulang di pengadilan Negeri Raba Bima dengan Register perkara Nomor:59/Pdt.G/2021/PN.RBI tanggal 21 Oktober 2021, sedangkan Fitria Oktavina, SH sebagai tergugat II namun tidak hadir selama sidang dengan dalil seolah mengakui isi gugatan penggugat, sehingga amar Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor:59/Pdt.G/2021/PN.RBI tetap menyatakan pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara Nomor:59/Pdt.G/2021/PN.RBI yang di perkuat oleh Putusan Banding Pengadilan Tinggi Mataram Nomor:78/PDT/2022/PT.MTR
- Perkara ke-4, penggugat bersekongkol dengan tergugat I, yaitu penggugat mengajukan Gugatan Pembatalan Hibah Di Pengadilan Agama Bima dengan perkara Nomor:1445/Pdt.G/2022/PA.BM. Dalam perkara tersebut tidak melibatkan pihak tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan para turut tergugat sebagai pihak. Penggugat bertindak sendiri dan tersembunyi sebagai penggugat, dan tergugat I sebagai tergugat. Dalam perkara tersebut penggugat sidang sendiri tanpa di hadiri oleh tergugat yang dengan sengaja untuk tidak hadir demi mendukung dalil penggugat, ahimya pengadilan agama Putusan perkara Nomor:1445/Pdt.G/2022/PA.BM di Tolak gugatannya, namun dalam Upaya banding penggugat, oleh pengadilan Tinggi ahimya di kabulkan.
- Bahwa setelah di ajukan gugatan pembatalan Akta Hibah Nomor:54/R.Barat/2005 tanggal 16 Mei 2005, maka tanah tersebut tetap bersertifikat atas nama tergugat I yaitu sertifikat Nomor: 162 Tahun 2005, penggugat semestinya mengajukan gugatan pada pengadilan Tata Usaha Negara Unruk proses Pembatal Sertifikat, bahwa tergugat I pada tahun 2005 sudah melakukan proses pinjaman pada PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA dengan Hak Tanggungan Akta PPAT SODikin Andaya, SH Nomor 317/155/R B/2005 Tanggal 23 September 2005, hasilnya sudah dinikmanti sekian tahun lamanya.
- Perkara ke-5: yaitu perkara sekarang Nomor: 27/Pdt.G/2023/PN.RBI tertanggal 27 Maret 2023, pihaknya masih sama, namun Fitriani Oktafia (tergugat I) sekarang tetap sebagai orang yang berkonspirasi dengan penggugat yaitu sejak perkara ini di ajukan sampai sekarang yaitu tetap mendukung dalil penggugat;

Halaman 34 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memperhatikan dalil gugatan penggugat pada poin 1 s/d poin 4 dengan memperhatikan perkara ke-1 penggugat dengan tergugat I, maka obyek tersebut terjadi kontradiksi, tergugat I dalam perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI dan diperkuat oleh Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Nomor:205/PDT/2019/PT.MTR menyatakan obyek tersebut adalah milik HJ RATNA TUNRU ibu penggugat, tergugat I, tergugat III dan mertua tergugat II yang berasal dari ayah HJ. RATNA TUNRU Bernama H. IBRAHIM IDRIS dan Istrinya SITI AMINAH, Adapun Ruko tersebut di bangun Oleh HJ. RATNA TUNRU dan suaminya H. TUNRU MASIANGA. Artinya tanah dan bangunan tersebut masih status warisan.

Bahwa berdasarkan putusan perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI dan diperkuat oleh Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Nomor:205/PDT/2019/PT.MTR, Putusan Nomor: 326/Pdt.G/2021/PA.BM, Putusan Nomor:59/Pdt.G/2021/PN.RBI yang diperkuat oleh Putusan Banding Pengadilan Tinggi Mataram Nomor:78/PDT/2022/PT.MTR tersebut di atas serta sering di tariknya (Ir. ISKANDAR) dan (RAHMAWATI. SH.) adalah saudara Kandung dari ibu penggugat, tergugat I dan tergugat III, maka pengadilan Negeri Raba Bima tidak berwenag mengadili perkara aquo;

Bahwa Akta Hibah Nomor:54/R.Barat/2005 tanggal 16 Mei 2005, kemudian tergugat I melakukan proses pembuatan sertifikat Nomor: 162 Tahun 2005 an. Tergugat I. Bahwa kemudian tergugat I melakukan pinjaman pada PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA dengan Hak Tanggungan Akta PPAT Sodikin Andaya, SH Nomor 317/155/R B/2005 Tanggal 23 September 2005, maka penggugat semestinya terlebih dahulu melakukan gugatan pembatal sertifikat Nomor: 162 Tahun 2005 an. Tergugat I untuk memastika kejelasan status Hak miliknya, dengan demikian pengadilan Negeri Raba Bima tidak berwenang mengadili perkara aquo;

2. Gugatan penggugat kurang pihak (plurium litis consortium)/ Obscuur libel; Bahwa memcermati isi gugatan penggugat serta peralihan obyek sengketa menjadi SHM Nomor 162 ke nama Fitriani Oktavina, SH tahun 2005, maka tergugat IV dan turut tergugat II menyatakan gugatan penggugat kurang Pihak, Adapun dasar dan Alasannya;
 1. Tergugat IV dan Turut tergugast II akan meluruskan peristiwa hukunya yaitu penggugat menghibahkan obyek sengketa pada tergugat I selaku

Halaman 35 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saudara kandung penggugat dengan Akta Hibah Nomor:54/R.Barat/2005 tanggal 16 Mei 2005, kemudian tergugat I melakukan proses pembuatan sertifikat Nomor: 162 Tahun 2005 an. Tergugat I. Bahwa kemudian tergugat I melakukan pinjaman pada PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA dengan Hak Tanggungan Akta PPAT SODikin Andaya, SH Nomor 317/155/R B/2005 Tanggal 23 September 2005 dan mengalami kesulitan pembayaran kewajiban pada pihak PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA, ahirnya tergugat I menjual obyek sengketa pada tergugat II selaku ipar penggugat berdasarkan AKTA JUAL BELI No.212/ R. Barat/2006 tanggal 28 November 2006, Notaris/PPAT Muhammad Salahudin SH.M.Km, dimana pembayar jual beli tersebut dengan kewajiban tergugat II melunasi hutang tergugat I pada PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA.

Dengan demikian, maka PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA PPAT dan SODikin Andaya, SH haruslah di Tarik sebagai pihak, sebagaimana fakta dan dalil dalam perkara perkara Nomor:362/Pdt.G/2021/PA.BM, dengan kurangnya pihak, gugatan penggugat tidak dapat di terima.

2. Bahwa kemudian tergugat II selaku pemilik obyek sengketa melakukan pinjaman Kredit pada Turut tergugat IV (PT. Bank Negara Indonesia), namun tergugat II dan tergugat III mengalami kesulitan untuk membayar pinjaman tersebut, kemudian tergugat II, tergugat III dan Turut tergugat IV melkalui Turut tergugat II menjual Obyek tersebut pada tergugat IV, ahirnya beralihlah obyek tersebut atas nama tergugat IV. Bahwa rupanya tergugat IV belum melunasi sebagian uang tersebut pada tergugat II dan tergugat II, maka dibuatlah AKTA PERJANJIAN PELUNASAN HUTANG No. 142 tanggal 23 Juli 2019 di Kantor Notaris Muh. Salahudin, SH. M.Km.

Dengan demikian, sebagaimana fakta dan dalil dalam perkara perkara Nomor:362/Pdt.G/2021/PA.BM, maka Notaris Muh. Salahudin, SH. M.Km haruslah di Tarik sebagai pihak, dengan kurangnya pihak, gugatan penggugat tidak dapat di terima.

3. Bahwa peralihan hak dari tergugat II ke tergugat IV tidak terlepas dari peras orang tua tergugat IV Bernama H. ANHAR , sebagaimana fakta dan dalil gugatan penggugat pada perkara Nomor:362/Pdt.G/2021/PA.BM, sekarang H. ANHAR meberikan bagian

Halaman 36 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



pada anaknya bernama ADI SYAHRUL yang menguasai sebagian obyek sengketa dan telah dijadikan tempat Jual Obat (APOTIK), dan oleh H. ANHAR A. WAHAB telah merobohkan tembok belakang tanah sengketa agar tersambung dengan tanah H. ANHAR H.AWAHAB dan menjadi satu kesatuan guna akan di bangunkan Klinik Medis, oleh karena demikian H. ANHAR. H.A. WAHAB DAN ADI SYAHRUL haruslah di tarik sebagai pihak, maka gugatan penggugat di nyatakan tidak dapat di terima;

3. Gugatan penggugat Prematur;

Bahwa tergugat IV sampai hari ini masih memiliki kewajiban pada Turut tergugat IV (PT Bank BNI Cabang Bima) karena masih memiliki tanggungan angsuran atas obyek sengketa ini, yaitu Jaminan pinjaman atas peralihan hak dari tergugat II ke tergugat IV yang sampai hari ini belum di lunasi hingga tergugat IV mengeluarkan surat Pelelangan atas obyek sengketa. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2018 Tentang PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAH AGUNG TAHUN 2018 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANA TUGAS BAGI PENGADILAN, maka gugatan yang demikian harus di nyatakan tidak dapat di terima;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada prinsipnya tergugat IV dan turut tergugat II menyatakan menolak seluruh isi gugatan yang diajukan oleh penggugat, kecuali terhadap apa-apa yang secara tegas tergugat I dan turut tergugat III akui dan benarkan dalam jawaban ini;
2. Bahwa hal-hal yang terurai dalam eksepsi dari tergugat IV dan turut tergugat II dianggap terurai kembali dalam pokok perkara sebab eksepsi adalah bagian yang tak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara sehubungan dengan subyek hak/subyek hukum gugatan;
3. Bahwa dalil gugatan penggugat hanya akal-akalan semata dengan tergugat I, gugatan tersebut sengaja di ajukan dan di benarkan semua oleh tergugat I melalui mufakat dan konspirasi yang tidak baik, hal tersebut berdasarkan beberapakali perkara atas obyek sengketa ini di ajukan, artinya penggugat adalah penggugat yang beritikst tidak baik, sehingga menurut hukum penggugat yang demikian tidak perlu utnuk di lindungi haknya;
4. Bahwa dalil penggugat pada poin angka 1 s/d poin 19, tergugat IV dan turut tergugat II menanggapinya bahwa dalil penggugat tersebut adalah cerita penggugat sebagai bentuk pembenaran dan rekayasa penggugat dengan

Halaman 37 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



tergugat I, hal tersebut telah di duga sengaja di lakukan oleh penggugat dan tergugat I untuk mendapatkan kembali tanah obyek sengketa. Bahwa memperhatikan dalil gugatan penggugat pada poin 1 s/d poin poin 4 dengan memperhatikan perkara ke-1 yaitu perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI dan diperkuat oleh Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Nomor:205/PDT/2019/PT.MTR, maka obyek tersebut berupa bangunan rukonya bukan di bangun oleh penggugat, melainkan di bangun oleh Oleh HJ. RATNA TUNRU dan suaminya H. TUNRU MASIANGA, Adapun tanah tersebut merupakan milik awalnya H. IBRAHIM IDRIS dan Istrinya SITI AMINAH (kakek penggugat, tergugat I dan tergugat III). Bahwa berdasarkan gugatan Nomor:59/Pdt.G/2021/PN.RBI yang di perkuat oleh Putusan Banding Pengadilan Tinggi Mataram Nomor:78/PDT/2022/PT.MTR, penggugat menarik (Ir. ISKANDAR) dan (RAHMAWATI. SH.) adalah saudara Kandung dari ibu penggugat, tergugat I dan tergugat III sebagai pihak perkara, hal tersebut membuktikan adanya sengketa warisan yang belum dibagikan, oleh karenan ya pengadilan Negeri Raba Bima tidak berwenang mengadili.

5. Bahwa dalil penggugat pada poin angka 20 s/d poin 25, tergugat IV dan turut tergugat II menanggapi bahwa dalil bahwa penguasaan oleh tergugat IV sudah mealui proses yang sah dan beritikad baik yang harus dilindungi, Adapun peralihan hak dari tergugat I berdasarkan AKTA HIBAH Nomor:54/R Barat/05 Tanggal 16 Mei 2005, dimana kemudian tergugat I mengajukan Pinjaman kredit pada PT. BANK Syariat Cabang Bima, meski Muncul Hak Tanggungan AKTA PPAT SODIK ANDAYA, SH Nomr:317/155/R B/2005 Tanggal 23 september 2005 sehingga terbitlah hak tanggungan oleh PT. BANK Syariat Cabang Bima, bahwa kemudian tergugat I menjual obyek sengketa pada tergugat II dan tergugat III dengan cara menutupi pinjaman tergugat I pada PT. BANK Syariat Cabang Bima. Bahwa kemudian tergugat II mengajukan Pinjaman pada PT BANK BNI Cabang Bima, yang mana pinjaman tersebut mengalami kemacetan, bahwa kemudian tergugat II menjual obyek sengketa pada tergugat IV dengan cara tergugat I menutupi pinjaman tergugat II dan kemudian tergugat IV menguasai obyek sengketa sampai sekarang. Bahwa proses peralihan tanah obyek sengketa tersebut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga terlindungi dan sah, dengan demikian gugatan penggugat haruslah di tolak.



6. Bahwa dalil penggugat pada poin angka 26 s/d poin 40, tergugat IV dan turut tergugat II menanggapi bahwa benar tergugat I mengajukan gugatan dan penggugat mengajukan perkara sebelumnya, selain perkara yang di sebutkan penggugat, dalam perkara tersebut pengadilan menyarankan gara gugatannya diajukan pada pengadilan Agama Bima, namun karena penafsiran penggugat yang salah sebagai mana dalil gugatannya tersebut, dengan mengadopsi aturan yang bertentangan dengan fakta yang ada sebagaimana dalil poin 29 dan seterusnya, sehingga penggugat beranggapan benar yang dilakukannya, oleh karenanya gugatan penggugat haruslah di tolak;
7. Bahwa dalil penggugat pada poin angka 41, tergugat IV dan turut tergugat II menanggapi bahwa tidak akan melakukan ganti rugi karena obyek sengketa bukan milik penggugat dan tergugat IV, turut tergugat II tidak ada hal yang dilanggar sehingga harus membayar ganti kerugian. Bahwa mengingat penggugat dan tergugat I adalah pihak yang bertikat tidak baik, maka segala tuntutan haruslah di tolak;
8. Bahwa dalil penggugat pada poin angka 42 s/d poin 45, tergugat IV dan turut tergugat II menanggapi bahwa dengan mengacu pada penjelasan pasal 261 RBg. Bahwa tergugat IV dan turut tergugat II melihat tidak ada alasan yang kuat dalam gugatan penggugat untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir besleg) terhadap obyek sengketa dan pembayaran uang paksa (dwangsom), beikut juga penguasaan obyek oleh tergugat IV sudah melalui mekanis dan harus dilindungi oleh hukum, sehingga patutlah tergugat I dan turut tergugat III memohon supaya permohonan penggugat tersebut tidak dikabulkan/di tolak;

Bahwa berdasarkan sanggahan-sanggahan yang telah dikemukakan tersebut di atas, tergugat IV dan turut tergugat II mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim agar berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima seluruh eksepsi yang diajukan oleh tergugat IV dan turut tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaart);
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Raba Bima tidak berwenang mengadili perkara Aqua;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima Jawaban dari tergugat IV dan turut tergugat II untuk seluruhnya;
3. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini;

Dan Atau, menjatuhkan putusan lain yang adil oleh Majelis Hakim Yang Mulia

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Kuasa Tergugat Tergugat II, III, IV serta Turut Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 162, tanggal 16 Desember 1981, selanjutnya diberi tanda P-1
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, tahun 2000 atas nama wajib pajak Ibrahim Idrus, selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, tahun 2001 atas nama wajib pajak Ibrahim Idrus, selanjutnya diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 162, tanggal 18 Oktober 2002, selanjutnya diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Tempat Usaha, Nomor 531.2/072/VI/2003, tanggal 23 Juni 2003, selanjutnya diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan Perorangan, Nomor 23.01.5.52.131, tanggal 23 Juni 2003, selanjutnya diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil, Nomor 503/127/PK/VI/2003, tanggal 25 Juni 2003, selanjutnya diberi tanda P.7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Terdaftar, Nomor PEM-1069/PWJ.17/KP.0503/2003, tanggal 26 Juni 2003, selanjutnya diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Dokumen, Nomor 26/PPAT/III/2005, tanggal 18 Maret 2005, selanjutnya diberi tanda P.9;
10. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, atas nama Soeaedy Hidayat, selanjutnya diberi tanda P.10;
11. Fotokopi Buku Tabungan Bank BCA, atas nama Soeaedy Hidayat, selanjutnya diberi tanda P.11;

Halaman 40 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Kartu Keluarga, atas nama kepala keluarga Soeaedy Hidayat, selanjutnya diberi tanda P.12;
13. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, atas nama Soeaedy Hidayat, selanjutnya diberi tanda P.13;
14. Fotokopi Surat Keterangan Tanda Bukti Telah Terdaftar Sebagai Pemilih, atas nama Soeaedy Hidayat, selanjutnya diberi tanda P.14;
15. Fotokopi Surat Keterangan, atas nama Soeaedy Hidayat, selanjutnya diberi tanda P.15;
16. Fotokopi Surat Kontrak Lahan, selanjutnya diberi tanda P.16;
17. Fotokopi Foto Bangunan Rumah Toko, selanjutnya diberi tanda P.17;
18. Fotokopi Foto Bangunan Rumah Toko/bengkel dan jualan, selanjutnya diberi tanda P.18;
19. Fotokopi Foto Bangunan Rumah Toko/warung makan, selanjutnya diberi tanda P.19;
20. Fotokopi Kartu Anggota Partai Nasdem, selanjutnya diberi tanda P.20;
21. Fotokopi Aktifitas Anggota Partai Nasdem, selanjutnya diberi tanda P.21;
22. Fotokopi Tanda Terima Dokumen, selanjutnya diberi tanda P.22;
23. Fotokopi Tanda Penerimaan Negera, selanjutnya diberi tanda P.23;
24. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Agama Bima Nomor 1445/Pdt.G/2022/PA Bm, selanjutnya diberi tanda P.24;
25. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Agama Mataram Nomor 130/Pdt.G/2022/PTA MTR, selanjutnya diberi tanda P.25;
26. Fotokopi Salinan, selanjutnya diberi tanda P.26;
27. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Rbi, selanjutnya diberi tanda P.27;
28. Fotokopi Teguran Tunggal Kredit, selanjutnya diberi tanda P.28;
29. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 59/Pdt.G/2021/PN Rbi, selanjutnya diberi tanda P.29;
30. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 78/Pdt/2022/PT Mtr, selanjutnya diberi tanda P.30;
31. Fotokopi Eksepsi dan Jawaban Para Tergugat Nomor 59/Pdt.G/2021/PN Rbi, selanjutnya diberi tanda P.31;
32. Fotokopi Kuitansi tanggal 21 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda P.32;
33. Fotokopi Akta Notaris, selanjutnya diberi tanda P.33;
34. Fotokopi Akta Jual Beli, selanjutnya diberi tanda P.34;
35. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah, selanjutnya diberi tanda P.35;

Halaman 41 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



36. Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan, selanjutnya diberi tanda P.36;
37. Fotokopi Replik Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Rbi, selanjutnya diberi tanda P.37;
38. Fotokopi Schreen shoot WhatsApp dari HP, selanjutnya diberi tanda P.38;
39. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Fitriah Oktavina, selanjutnya diberi tanda P.39;
40. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Ratna Tunru, selanjutnya diberi tanda P.40;
41. Fotokopi Rekening Koran Bank NTB, selanjutnya diberi tanda P.41;
42. Fotokopi Sertifikat Tanah Nomor 162, selanjutnya diberi tanda P.42;
43. Fotokopi Jawaban Turut Tergugat II Perkara Nomor 59/Pdt.G/2021/PN Rbi, selanjutnya diberi tanda P.43;
44. Fotokopi Bangunan Rumah Toko, selanjutnya diberi tanda P.44;
45. Fotokopi Nomor Induk Berusaha (NIB) Nomor 0220102182645 tanggal 24 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda P-45;
46. Fotokopi Surat Izin Apotek (SIA) tanggal 09 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda P-46;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-4, P-32, P-34, P-35, P-36, P-38, P-39, P-42 dan P-44 tanpa ada aslinya dan telah diberi meterai yang cukup;

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

1. Saksi 1: SYAMSUL BAHRI:

- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah dan rumah toko antara Penggugat (Soeedy Hidayat) dengan Para Tergugat (Fitriah Oktavina, Dkk);
- Bahwa saksi tahu letak rumah toko dan tanah obyek sengketa yaitu di RT 12 RW 04 Kampung Dara Kelurahan Paruga, Kecamatan Rasane Barat, Kota Bima;
- Bahwa setahu saksi luas tanah obyek sengketa yaitu ± 3 are;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai sekarang rumah toko dan tanah obyek sengketa adalah dr Muhammad Akbar (tempat praktek dokter);
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa yaitu :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Soekarno Hatta;
 - Sebelah Selatan berbatasan tanah H. Anhar;

Halaman 42 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan gang;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah M. Tahir;
- Bahwa setahu saksi pemilik rumah toko dan tanah obyek sengketa adalah Soeaedy Hidayat yang berasal dari orang tuanya;
- Bahwa setahu saksi Muhammad Akbar kuasai tanah obyek sengketa sejak lebih kurang 3 (tiga) tahun yang lalu;
- Bahwa setahu saksi sebelum ditinggal/dikuasai oleh dr Muhammad Akbar tanah obyek sengketa dikuasai oleh Hj. Ratna orang tua dari Penggugat;
- Bahwa saksi ketahui tanah obyek sengketa sebelum dikuasai dr Muhammad Akbar dikuasai oleh Hj Ratna dari cerita orang tua saksi bernama Idris Yasin/Aminah;
- Bahwa saksi tidak tau kenapa dr Muhammad Akbar bisa menempati/kuasai tanah obyek sengketa;
- Bahwa tanah obyek sengketa ada sertifikatnya atas nama Hj. Ratna;
- Bahwa saksi ketahui tanah obyek sengketa ada sertifikatnya dari Hj. Ratna sendiri dan saksi pernah ketemu dan cerita bersama Hj. Ratna;
- Bahwa Hj. Ratna punya anak diantaranya Soeaedy Hidayat (Penggugat);
- Bahwa tidak ada hubungan antara Hj. Ratna dengan dr Muhammad Akbar;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah obyek sengketa pernah dijual pada orang lain atau tidak;
- Bahwa pemilik rumah toko dan tanah obyek sengketa yaitu Soeaedy Hidayat (Penggugat);
- Bahwa Soeaedy Hidayat memperoleh tanah obyek sengketa dari orang tuanya bernama Hj. Ratna;
- Bahwa yang tinggal diatas tanah obyek sengketa sebelum dr Muhammad Akbar adalah Hj. Ratna, Hj. Fatimah kadang-kadang saudara Soeaedy Hidayat juga tinggal disitu sejak tahun 2002/2003 sampai dengan tahun 2018;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat serta Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Saksi 2: SYARIFUDIN

Halaman 43 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah dan rumah toko antara Penggugat (Soeaedy Hidayat) dengan Para Tergugat (Fitriah Oktavina, Dkk);
- Bahwa saksi tahu letak rumah toko dan tanah obyek sengketa yaitu di RT 12 RW 04 Kampung Dara Kelurahan Paruga, Kecamatan Rasane Barat, Kota Bima;
- Bahwa setahu saksi luas tanah obyek sengketa yaitu $\pm 298 \text{ m}^2$;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai sekarang rumah toko dan tanah obyek sengketa adalah dr Muhammad Akbar (tempat praktek dokter);
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa yaitu :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Soekarno Hatta;
 - Sebelah Selatan berbatasan tanah H. Anhar;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan gang;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah M. Tahir;
- Bahwa setahu saksi pemilik rumah toko dan tanah obyek sengketa adalah Soeaedy Hidayat;
- Bahwa sebelum dr Muhammad Akbar tinggal diatas tanah obyek sengketa, yang menempati tanah obyek sengketa yaitu Soeaedy Hidayat, Hj. Ratnah, Fitriah Arfi Rahman (almarhum);
- Bahwa saksi tidak tahu sebelum Soeaedy Hidayat, Hj. Ratnah, Fitriah Arfi Rahman (almarhum) siapa yang menguasai/menempati tanah obyek sengketa;
- Bahwa yang bangun rumah/rumah toko diatas tanah obyek sengketa yaitu Soeaedy Hidayat namun saksi lupa kapan bangunnya;
- Bahwa sebelum dibangun rumah toko diatas tanah obyek sengketa ada rumah permanen panggung sekaligus warung makan;
- Bahwa dulu yang tinggal/menempati rumah panggung diatas tanah obyek sengketa saat itu adalah Hj. Siti Aminah dan dibangun sendiri namun saksi lupa waktu bangunnya;
- Bahwa H. Ibrahim tinggal diatas tanah obyek sengketa;
- Bahwa tanah obyek sengketa ada surat/sertifikat atas nama H. Ibrahim;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa dr Muhammad Akbar kuasai/menempati tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi lupa sampai kapan Soeaedy Hidayat, Hj. Ratnah, Fitriah Arif Rahman (almarhum) menempati tanah obyek sengketa;
- Bahwa H. Ibrahim pernah menghibahkan tanah obyek sengketa pada Hj. Ratnah, terus Hj. Ratnah hibahkan ke Soeaedy Hidayat;

Halaman 44 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi dulu yang menguasai tanah obyek sengketa adalah Hj. Ratnah, Soeaedy Hidayat, Arif Rahman dan sekarang yang kuasai tanah obyek sengketa adalah dr Muhammad Akbar digunakan sebagai tempat praktek dokter;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat serta Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat II dan Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Ikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual, tanggal 15 November 2006, selanjutnya diberi tanda T.II.III-1;
2. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Dokumen, tanggal 19 Februari 2007, selanjutnya diberi tanda T.II.III-2;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinyadan telah diberi meterai yang cukup;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II dan Tergugat III telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi 1: RIZKY RANGGA ANANDA

- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah dan rumah toko 2 lantai antara Penggugat (Soeaedy Hidayat) dengan Para Tergugat (Fitriah Oktavina, Dkk);
- Bahwa saksi tahu letak rumah toko dan tanah obyek sengketa yaitu di Dara Kelurahan Paruga, Kecamatan Rasane Barat, Kota Bima;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai sekarang rumah toko dan tanah obyek sengketa adalah dr Muhammad Akbar (tempat praktek dokter);
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa yaitu :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Soekarno Hatta;
 - Sebelah Selatan berbatasan tanah H. Anhar;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan gang;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah M. Tahir;
- Bahwa setahu saksi pemilik rumah toko dan tanah obyek sengketa adalah Bobby Gunarto;
- Bahwa sebelum dr Muhammad Akbar tinggal diatas tanah obyek sengketa, yang menempati tanah obyek sengketa yaitu Bobby Gunarto

Halaman 45 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bangun bengkel sejak tahun 2007 selama 6 (enam) bulan operasinya bengkel tersebut;

- Bahwa saksi tidak tahu sebelum Bobby Gunarto bangun bengkel pada tanah obyek sengketa rumah rumah toko, siapa yang menguasai/menempati tanah obyek sengketa;
- Bahwa sejak tahun 2007 beroperasinya bengkel hanya 6 (enam) bulan dan Bobby Gunarto tetap tinggal diatas tanah/rumah ruko sampai tahun 2009 dan setelah itu saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi, sebelum dibangun bengkel oleh Bobby Gunarto pada tanah/ruko obyek sengketa, Bobby Gunarto tinggal diatas tanah obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi, pemilik tempat usaha/bengkel diatas tanah/ruko obyek sengketa ialah Bobby Gunarto;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah/obyek sengketa ada sertifikatnya atau tidak;
- Bahwa tanah/rumah toko pernah dijual kepada dr. Muhammad Akbar oleh Bobby Gunarto dan saksi mengetahui hal tersebut karena saksi saat itu diminta bantu oleh Bobby Gunarto untuk mengurus jual beli/pengiriman uang jual beli tanah/rumah toko obyek sengketa sampai mengurus ke notaris;
- Bahwa saksi lupa tahun berapa proses jual beli tanah/rumah toko obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah hasil jual beli tanah/rumah toko sengketa oleh Bobby Gunarto dibagi atau gimana;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa besar/nilai hasil jual tanah/rumah toko obyek sengketa;
- Bahwa Bobby Gunarto sudah menikah dengan Dian Safitri (tergugat III);
- Bahwa Soeaedy Hidayat ipar dari Bobby Gunarto;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada keberatan atau tidak pada saat dijualnya tanah obyek sengketa;
- Bahwa tahun 2007 beroperasinya bengkel hanya 6 (enam) bulan dan Bobby Gunarto tetap tinggal diatas tanah/rumah ruko sampai tahun 2009 dan setelah itu saksi tidak tahu;
- Bahwa yang tinggal diatas tanah obyek sengketa ada orang tua, adik/kakak dan ipar dari Soeaedy Hidayat;

Halaman 46 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, diatas obyek sengketa satu kesatuan dengan tempat tinggalnya;
- Bahwa Bobby Gunarto tinggal di Bima tahun 2000 sampai dengan tahun 2008 dan setelah itu pindah ke NTT;
- Baha ada Penggugat (Soeaedy Hidayat) tinggal diatas tanah/ruko obyek sengketa;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat serta Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Saksi 1: ALAMSYAH

- Bahwa saksi dihadirkan pada persidangan ini sehubungan dengan masalah sengketa tanah dan rumah toko 2 lantai antara Penggugat (Soeaedy Hidayat) dengan Para Tergugat (Fitriah Oktavina, Dkk);
- Bahwa saksi tahu letak rumah toko dan tanah obyek sengketa yaitu di Dara Kelurahan Paruga, Kecamatan Rasane Barat, Kota Bima;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai sekarang rumah toko dan tanah obyek sengketa adalah dr Muhammad Akbar (tempat praktek dokter);
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik rumah toko dan tanah obyek sengketa sedangkan bengkel yang ada diatas tanah/ruko adalah milik Bobby Gunarto dan Bobby Gunarto tidak tinggal dibengkel;
- Bahwa saksi tidak tahu sebelum dibangun bengkel diatas tanah/ruko, siapa yang menempati tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu tahun berapa Bobby Gunarto bangun bengkel pada tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah objek sengketa dijual kepada orang lain;
- Bahwa yang tinggal diatas tanah/ruko obyek sengketa ada orang tua, adik/kakak dan ipar dari Soeaedy Hidayat karena tanah/ruko dan bengkel diatas obyek sengketa satu kesatuan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat serta Turut Tergugat II menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat IV dan Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 47 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 162, selanjutnya diberi tanda T.IV.TT.II-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan, selanjutnya diberi tanda T.IV.TT-2;
3. Fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan Kecil Nomor 503/SIUP/032/DPMPTSP/I/2020 tanggal 24 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda T.IV.TT-3;
4. Fotokopi Nomor Induk Berusaha (NIB) Nomor 0220102182645 tanggal 24 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda T.IV.TT-4;
5. Fotokopi Izin Usaha, tanggal 24 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda T.IV.TT-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.IV.TT.II-1 tanpa ada aslinya dan telah diberi meterai yang cukup;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat IV dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 14 September 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 16 November 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat IV dan Turut Tergugat I dalam Jawabannya selain menyangkal gugatan Penggugat ternyata juga telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Kewenangan Absolut
 - Bahwa obyek perkara yang di ajukan oleh Penggugat Nomor: 27/Pdt.G/2023/PN.RBI tertanggal 27 Maret 2023 ini sudah di ajukan SEBANYAK 5 (LIMA) KALI oleh pihak yang sama dengan obyek yang sama pula, dimana pihak penggugat dengan tergugat I adalah pihak yang sengaja berkonspirasi dan beritikad tidak baik, bekerjasama untuk tujuan yang sama yaitu agar obyek sengketa di bagi oleh penggugat

Halaman 48 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



dan tergugat I, sehingga oleh hukum tidak perlu untuk di lindungi haknya;

- Perkara ke-1, yaitu perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI dimana posisi penggugat sekarang sebagai turut tergugat dan pihak penggugat I adalah Ibu penggugat, ibu tergugat I, ibu tergugat III dan mertua tergugat II, sedangkan penggugat II dalam perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI adalah tergugat I sekarang. Bahwa inti gugata adalah menyatakan tanah obyek perkara aquo adalah masih belum di bagi waris, sehingga putusan perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI dan diperkuat oleh Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Nomor:205/PDT/2019/PT.MTR menyatakan pengadilan Negeri Raba Bima Tidak berwenang mengadili perkara aquo;
- Perkara ke-2, bahwa atas perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI yang diperkuat oleh Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Nomor:205/PDT/2019/PT.MTR, penggugat yang memposisikan diri sebagai Turut Tergugat dalam perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI berubah mulai menjadi pihak penggugat dan mengajukan gugatan pembatalan hibah di pengadilan agama Bima dengan perkara Nomor: 326/Pdt.G/2021/PA.BM tanggal 10 Februari 2021, dan orang Bernama Fitria Oktavina, SH (tergugat I) berubah menjadi pihak tergugat I, tidak pernah hadir sidang namun menandatangani surat panggilan dan hanya mengirimkan jawabab dengan membenarkan semua isi gugatan (konsipirasi), sehingga lagi lagi pengadilan agama dalam Putusan perkara Nomor: 326/Pdt.G/2021/PA.BM tanggal 10 Februari 2021 di nyatakan tidak dapat diterim.
- Perkara ke-3, penggugat mengajukan gugatan ulang di pengadilan Negeri Raba Bima dengan Register perkara Nomor:59/Pdt.G/2021/PN.RBI tanggal 21 Oktober 2021, sedangkan Fitria Oktavina, SH sebagai tergugat II namun tidak hadir selama siding dengan dalil seolah mengakui isi gugatan penggugat, sehingga amar Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor:59/Pdt.G/2021/PN.RBI tetap menyatakan pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara Nomor:59/Pdt.G/2021/PN.RBI yang di perkuat oleh Putusan Banding Pengadilan Tinggi Mataram Nomor:78/PDT/2022/PT.MTR
- Perkara ke-4, penggugat bersekongkol dengan tergugat I, yaitu penggugat mengajukan Gugatan Pembatan Hibah Di Pengadilan

Halaman 49 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agama Bima dengan perkara Nomor:1445/Pdt.G/2022/PA.BM. Dalam perkara tersebut tidak melibatkan pihak tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan para turut tergugat sebagai pihak. Penggugat bertindak sendiri dan tersembunyi sebagai penggugat, dan tergugat I sebagai tergugat. Dalam perkara tersebut penggugat sidang sendiri tanpa di hadiri oleh tergugat yang dengan sengaja untuk tidak hadir demi mendukung dalil penggugat, ahirnya pengadilan agama Putusan perkara Nomor:1445/Pdt.G/2022/PA.BM di Tolak gugatannya, namun dalam Upaya banding penggugat, oleh pengadilan Tinggi ahirnya di kabulkan. Bahwa setelah di ajukan gugatan pembatalan Akta Hibah Nomor:54/R.Barat/2005 tanggal 16 Mei 2005, maka tanah tersebut tetap bersertifikat atas nama tergugat I yaitu sertifikat Nomor: 162 Tahun 2005, penggugat semestinya mengajukan gugatan pada pengadilan Tata Usaha Negara Unruk proses Pembatal Sertifikat, bahwa tergugat I pada tahun 2005 sudah melakukan proses pinjaman pada PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA dengan Hak Tanggungan Akta PPAT SODikin Andaya, SH Nomor 317/155/R B/2005 Tanggal 23 September 2005, hasilnya sudah dinikmanti sekian tahun lamanya.

- Perkara ke-5: yaitu perkara sekarang Nomor: 27/Pdt.G/2023/PN.RBI tertanggal 27 Maret 2023, pihaknya masih sama, namun Fitriani Oktafia (tergugat I) sekarang tetap sebagai orang yang berkonspirasi dengan penggugat yaitu sejak perkara ini di ajukan sampai sekarang yaitu tetap mendukung dalil penggugat;

Bahwa memperhatikan dalil gugatan penggugat pada poin 1 s/d poin poin 4 dengan memperhatikan perkara ke-1 penggugat dengan tergugat I, maka obyek tersebut terjadi kontradiksi, tergugat I dalam perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI dan diperkuat oleh Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Nomor:205/PDT/2019/PT.MTR menyatakan obyek tersebut adalah milik HJ RATNA TUNRU ibu penggugat, tergugat I, tergugat III dan mertua tergugat II yang berasal dari ayah HJ. RATNA TUNRU Bernama H. IBRAHIM IDRIS dan Istrinya SITI AMINAH, Adapun Ruko tersedbut di bangun Oleh HJ. RATNA TUNRU dan suaminya H. TUNRU MASIANGA. Artinya tanah dan bangunan tersebut masih status warisan.

Bahwa berdasarkan putusan perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI dan diperkuat oleh Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Nomor

Halaman 50 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

205/PDT/2019/PT.MTR, Putusan Nomor: 326/Pdt.G/2021/PA.BM, Putusan Nomor:59/Pdt.G/2021/PN.RBI yang di perkuat oleh Putusan Banding Pengadilan Tinggi Mataram Nomor:78/PDT/2022/PT.MTR tersebut di atas serta sering di tariknya (Ir. ISKANDAR) dan (RAHMAWATI. SH.) adalah saudara Kandung dari ibu penggugat, tergugat I dan tergugat III, maka pengadilan Negeri Raba Bima tidak berwenag mengadili perkara aquo;

Bahwa Akta Hibah Nomor:54/R.Barat/2005 tanggal 16 Mei 2005, kemudian tergugat I melakukan proses pembuatan sertifikat Nomor: 162 Tahun 2005 an. Tergugat I. Bahwa kemudian tergugat I melakukan pinjaman pada PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA dengan Hak Tanggungan Akta PPAT SODikin Andaya, SH Nomor 317/155/R B/2005 Tanggal 23 September 2005, maka penggugat semestinya terlebih dahulu melakukan gugatan pembatal sertifikat Nomor: 162 Tahun 2005 an. Tergugat I untuk memastika kejelasan status Hak miliknya, dengan demikian pengadilan Negeri Raba Bima tidak berwenang mengadili perkara aquo;

2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)/Obscuur libel;

- Bahwa memcermati isi gugatan penggugat serta peralihan obyek sengketa menjadi SHM Nomor 162 ke nama Fitriani Oktavina, SH tahun 2005, maka tergugat IV dan turut tergugat II menyatakan gugatan penggugat kurang Pihak, Adapun dasar dan Alasannya;

Tergugat IV dan Turut tergugast II akan meluruskan peristiwa hukunya yaitu penggugat menghibahkan obyek sengketa pada tergugat I selaku saudara kandung penggugat dengan Akta Hibah Nomor:54/R.Barat/2005 tanggal 16 Mei 2005, kemudian tergugat I melakukan proses pembuatan sertifikat Nomor: 162 Tahun 2005 an. Tergugat I. Bahwa kemudian tergugat I melakukan pinjaman pada PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA dengan Hak Tanggungan Akta PPAT SODikin Andaya, SH Nomor 317/155/R B/2005 Tanggal 23 September 2005 dan mengalami kesulitan pembayaran kewajiban pada pihak PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA, ahirnya tergugat I menjual obyek sengketa pada tergugat II selaku ipar penggugat berdasarkan AKTA JUAL BELI No.212/ R. Barat/2006 tanggal 28 November 2006, Notaris/PPAT Muhammad Salahudin SH.M.Km, dimana pembayar jual beli tersebut dengan kewajiban tergugat II

Halaman 51 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



melunasi hutang tergugat I pada PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA.

Dengan demikian, maka PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA PPAT dan SODIKIN Andaya, SH haruslah di Tarik sebagai pihak, sebagaimana fakta dan dalil dalam perkara perkara Nomor:362/Pdt.G/2021/PA.BM, dengan kurangnya pihak, gugatan penggugat tidak dapat di terima.

- Bahwa kemudian tergugat II selaku pemilik obyek sengketa melakukan pinjaman Kredit pada Turut tergugat IV (PT. Bank Negara Indonesia), namun tergugat II dan tergugat III mengalami kesulitan untuk membayar pinjaman tersebut, kemudian tergugat II, tergugat III dan Turut tergugat IV melalui Turut tergugat II menjual Obyek tersebut pada tergugat IV, ahimya beralihlah obyek tersebut atas nama tergugat IV. Bahwa rupanya tergugat IV belum melunasi sebagian uang tersebut pada tergugat II dan tergugat II, maka dibuatlah AKTA PERJANJIAN PELUNASAN HUTANG No. 142 tanggal 23 Juli 2019 di Kantor Notaris Muh. Salahudin, SH. M.Km.

Dengan demikian, sebagaimana fakta dan dalil dalam perkara perkara Nomor:362/Pdt.G/2021/PA.BM, maka Notaris Muh. Salahudin, SH. M.Km haruslah di Tarik sebagai pihak, dengan kurangnya pihak, gugatan penggugat tidak dapat di terima.

- Bahwa peralihan hak dari tergugat II ke tergugat IV tidak terlepas dari peras orang tua tergugat IV Bernama H. ANHAR , sebagaimana fakta dan dalil gugatan penggugat pada perkara Nomor:362/Pdt.G/2021/PA.BM, sekarang H. ANHAR meberikan bagian pada anaknya bernama ADI SYAHRUL yang menguasai sebagian obyek sengketa dan telah dijadikan tempat Jual Obat (APOTIK), dan oleh H. ANHAR A. WAHAB telah merobohkan tembok belakang tanah sengketa agar tersambung dengan tanah H. ANHAR H.AWAHAB dan menjadi satu kesatuan guna akan di bangunkan Klinik Medis, oleh karena demikian H. ANHAR. H.A. WAHAB DAN ADI SYAHRUL haruslah di tarik sebagai pihak, maka gugatan penggugat di nyatakan tidak dapat di terima;

3. Gugatan Penggugat Prematur;

Bahwa tergugat IV sampai hari ini masih memiliki kewajiban pada Turut tergugat IV (PT Bank BNI Cabang Bima) karena masih memiliki tanggungan angsuran atas obyek sengketa ini, yaitu Jaminan pinjaman

Halaman 52 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas peralihan hak dari tergugat II ke tergugat IV yang sampai hari ini belum di lunasi hingga tergugat IV mengeluarkan surat Pelelangan atas obyek sengketa. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2018 Tentang PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAH AGUNG TAHUN 2018 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANA TUGAS BAGI PENGADILAN, maka gugatan yang demikian harus di nyatakan tidak dapat di terima;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi tersebut, Penggugat pada pokoknya telah menyangkalnya dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Eksepsi Tentang Kewenangan Absolut.

1. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak semua dalil-dalil yang disampaikan Tergugat IV dan Turut Tergugat II mengenai eksepsi kewenangan absolut, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui Penggugat dalam Replik ini;
2. Bahwa dalam eksepsi kewenangan absolut Tergugat IV dan Turut Tergugat II pada angka 1 yang pada pokoknya menyimpulkan bahwa obyek sengketa tanah warisan dan gugatan harusnya diajukan dulu pada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk proses pembatalan sertifikat, adalah dalil yang tidak berdasar hukum, dengan alasan sebagai berikut;
3. Bahwa sudah tepat dan benar gugatan perkara ini diajukan pada Pengadilan Negeri Raba-Bima, karena gugatan perkara ini tidak ada kaitannya tanah warisan dan/ataupun mempermasalahkan terbitnya sertifikat atau menyatakan tidak sah/batalnya sertifikat, ataupun tindakan hukum (administrasi) pejabat Negara yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, yang menjadi pokok gugatan perkara ini adalah sengketa hak milik antara Penggugat dan Para Tergugat tentang siapa yang berhak dan pemilik yang sah obyek sengketa berupa tanah dan bangunan, dimana perbuatan hukum penguasaan dan peralihan hak yang dilakukan para Tergugat dengan cara melanggar hukum/melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun immateriil. Hal tersebut merupakan sengketa keperdataan yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dulu ke Peradilan Umum untuk menentukan siapa yang berhak atas obyek sengketa tersebut, sebagaimana Yurisprudensi MARI No.88K/TUN/1993 tanggal 7 september 1994 yang kaidah hukumnya menyebut :”Meskipun sengketa terjadi akibat Surat

Halaman 53 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

Disclaimer

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



Keputusan Pejabat tetapi perkara tersebut menyangkut Pembuktian Hak Milik atas tanah, Gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata”, lagipula dalam petitum gugatan perkara ini hanya permohonan menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, sebagaimana berdasar Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Rumusan Hukum Kamar Perdata Huruf (B) angka 2 Tentang “Kewenangan Menilai Kekuatan Sertifikat dan Bukti Pelunasan Jual-Beli Tanah”. Pada huruf (a) menyebut : “Hakim Perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN). Hal tersebut sejalan dengan yurisprudensi MARI nomor : 383K/Sip/1971 tanggal 03 Nopember 1971 kaidah hukum menyebut : “kewenangan Pengadilan (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama) dalam sengketa hak milik atas tanah adalah “menyatakan sertifikat hak milik tidak berkekuatan hukum”.

Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak.

1. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak semua dalil-dalil yang disampaikan Tergugat IV dan Turut Tergugat II mengenai eksepsi kurang pihak, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui Penggugat dalam Replik ini;
2. Bahwa dalam eksepsi Tergugat IV dan Turut Tergugat II tentang gugatan kurang pihak pada angka 2, dikarenakan tidak ditariknya sebagai pihak, yaitu ;
 - PT. Bank NTB Syariah Cabang Bima dan PPAT Sodikin Andaya,SH, karena Tergugat I SHM No.162 dijadikan jaminan kredit pada PT. Bank NTB Syariah Cabang Bima dengan akta hak tanggungan pada PPAT Sodikin Andaya,SH.
 - Notaris Muh.Salahudin, SH.M.Kn. yang menerbitkan Akta Pelunasan Hutang Nomor :142 tanggal 23 Juli 2019 antara pembeli Tergugat IV kepada penjual Tergugat II dan Tergugat III atas pembelian obyek sengketa.
 - H.Anhar H.A. Wahab dan Adi Syahrul, dimana H,Anhar H.A Wahab berperan atas peralihan hak dari Tergugat II ke Tergugat IV dan Adi



Syahrul yang telah menguasai sebagian obyek sengketa dijadikan sebagai toko obat (apotik);

3. Bahwa terhadap dalil-dalil Tergugat IV dan Turut Tergugat II tersebut, adalah dalil yang sangat mengada-ada, dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa gugatan perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat terkait penguasaan dan peralihan hak obyek sengketa yang dilakukan para Tergugat dengan cara melanggar hukum/melawan hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, jadi gugatan perkara ini tidak mempermasalahkan para Tergugat (Tergugat I) yang mendapat pinjaman kredit dari PT.Bank NTB Syariah Cabang Bima yang diikat dengan akta perjanjian hak tanggungan nomor :317/155/R B/2005 tanggal 23 September 2005 pada Notaris/PPAT Sodikin Andaya,SH, lagipula pinjaman tersebut sudah dilunasi (roya) tanggal 15 November 2006, begitupun terkait Notaris Muh.Salahudin, SH.M.Kn. yang menerbitkan Akta Pelunasan Hutang Nomor :142 tanggal 23 Juli 2019 antara pembeli Tergugat IV kepada penjual Tergugat II dan Tergugat III, tidak ada hubungan hukum antara Pengugat dan Notaris Muh.Salahudin, SH.M.Kn., terkait akta yang dibuatnya tidak merugikan Penggugat, sebagaimana menurut pasal 1340 KUH Perdata menyebut : "Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya".
- Bahwa H.Anhar H.A. Wahab dan Adi Syahrul tidak punya kepentingan hukum/hubungan hukum terkait perkara ini, karena obyek sengketa perkara ini adalah tanah dan bangunan yang sudah bersertifikat hak milik (SHM) No.162, seandainya H.Anhar H.A. Wahab dan Adi Syahrul memiliki hak harus membuktikan hak tersebut dengan perbuatan hukum peralihan hak, yang dilakukan pada PPAT sebagaimana bunyi pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 yang menyebut : "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Dan lagipula meskipun tidak digugatnya orang yang bernama H.Anhar H.A. Wahab dan Adi Syahrul, apabila gugatan perkara ini jika dimenangkan oleh Putusan Majelis Hakim tidak menyebabkan obyek sengketa tidak dapat dieksekusi, hal ini merujuk

Halaman 55 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



pendapat M.Yahya Harahap (Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Jakarta : Sinar Grafika 2014, halaman 402 – 404). Agar Eksekusi Dapat Dijalankan kepada Pihak yang Menguasai Barang Terperkara yang Tidak Ikut digugat, dengan syarat sebagai berikut :

- a. Barang sengketa berada di tangan pihak yang tidak ikut digugat”.
- b. Amar putusan memuat rumusan: “dan terhadap setiap orang yang mendapat hak dari tergugat”. Supaya amar putusan punya kekuatan eksekusi terhadap orang lain yang sedang menguasai barang terperkara, amar putusannya harus berbunyi: “Menghukum tergugat serta setiap orang yang mendapat hak dari tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan barang terperkara kepada penggugat”.
- c. Adanya barang di tangan pihak yang tidak ikut digugat karena memperoleh hak dari tergugat.
- d. Bahwa terkait pihak yang akan digugat adalah menjadi kewenangan Penggugat untuk menentukan siapa yang digugat yang merugikan Penggugat sebagaimana yurisprudensi MARI No : 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971. Kaidah hukumnya menyebut : “Penggugatlah yang berhak menentukan pihak-pihak mana yang ia inginkan untuk dihukum Pengadilan untuk membayar ganti kerugian”.

Eksepsi Tentang Gugatan Prematur.

1. Bahwa Penggugat dengan tegas menolak semua dalil-dalil yang disampaikan Tergugat IV dan Turut Tergugat II mengenai eksepsi gugatan prematur, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui Penggugat dalam Replik ini;
2. Bahwa dalam eksepsi Tergugat IV dan Turut Tergugat II tentang gugatan prematur pada angka 3 pada pokoknya menyebut : Tergugat IV sampai hari ini masih memiliki kewajiban pada Turut Tergugat IV (PT Bank BNI Cabang Bima) karena memiliki tanggungan angsuran atas obyek sengketa, yaitu Jaminan pinjaman atas peralihan hak dari Tergugat II ke Tergugat IV yang sampai hari ini belum dilunasi hingga Turut Tergugat IV mengeluarkan surat Pelelangan obyek sengketa, adalah dalil yang mengada-ada dengan alasan sebagai berikut;
3. Bahwa gugatan perkara ini terkait perbuatan melanggar hukum/melawan hukum yang dilakukan para Tergugat terkait penguasaan secara fisik dan yuridis obyek sengketa yang mengakibatkan kerugian materiil maupun

Halaman 56 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



immateriil bagi Penggugat, dimana gugatan perkara ini tidak ada kaitannya dengan pinjamannya Tergugat IV yang belum dilunasi pada Turut Tergugat IV (PT. Bank BNI Bima). Bahwa sangat terlihat asal-asalan Tergugat IV dan Turut Tergugat II mencantumkan SEMA No.3 Tahun 2018, akan tetapi tidak menjelaskan terkait hal apa?; begitupun dalil Tergugat IV dan Turut Tergugat II, terkait tindakan Turut Tergugat IV yang mengeluarkan surat pelelangan atas obyek sengketa adalah hanya dalil akal-akalan saja untuk menghambat gugatan perkara ini, lagipula hal ini bukanlah termasuk eksepsi.

Menimbang, bahwa atas sangkalan Penggugat tersebut, Tergugat IV dan Turut Tergugat II menyatakan sebagai berikut :

1. Kewenangan Absolut

Bahwa kami tetap pada dalil jawaban bahwa penggugat tidak cermat memilih peradilan untuk menyelesaikan sengketa Aquo mengingat obyek sengketa bukan milik penggugat, melainkan tanah warisan.

Adapun dasar dan alasanya sebagai berikut:

- Bahwa obyek perkara yang di ajukan oleh Penggugat Nomor: 27/Pdt.G/2023/PN.RBI tertanggal 27 Maret 2023 ini sudah di ajukan SEBANYAK 5 (LIMA) KALI oleh pihak yang sama dengan obyek yang sama pula, dimana pihak penggugat dengan tergugat I adalah pihak yang sengaja berkonspirasi dan beritikad tidak baik, bekerjasama untuk tujuan yang sama yaitu agar obyek sengketa di bagi oleh penggugat dan tergugat I, sehingga oleh hukum tidak perlu untuk di lindungi haknya;
- Perkara ke-1, yaitu perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI dimana posisi penggugat sekarang sebagai turut tergugat dan pihak penggugat I adalah Ibu penggugat, ibu tergugat I, ibu tergugat III dan mertua tergugat II, sedangkan penggugat II dalam perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI adalah tergugat I sekarang. Bahwa inti gugata adalah menyatakan tanah obyek perkara aquo adalah masih belum di bagi waris, sehingga putusan perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI dan diperkuat oleh Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Nomor:205/PDT/2019/PT.MTR menyatakan pengadilan Negeri Raba Bima Tidak berwenang mengadili perkara aquo;

Halaman 57 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perkara ke-2, bahwa atas perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI yang diperkuat oleh Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Nomor:205/PDT/2019/PT.MTR, penggugat yang memposisikan diri sebagai Turut Tergugat dalam perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI berubah mulai menjadi pihak penggugat dan mengajukan gugatan pembatalan hibah di pengadilan agama Bima dengan perkara Nomor: 326/Pdt.G/2021/PA.BM tanggal 10 Februari 2021, dan orang Bernama Fitria Oktavina, SH (tergugat I) berubah menjadi pihak tergugat I, tidak pernah hadir sidang namun menandatangani surat panggilan dan hanya mengirimkan jawaban dengan membenarkan semua isi gugatan (konsipirasi), sehingga lagi lagi pengadilan agama dalam Putusan perkara Nomor: 326/Pdt.G/2021/PA.BM tanggal 10 Februari 2021 di nyatakan tidak dapat diterima.
- Perkara ke-3, penggugat mengajukan gugatan ulang di pengadilan Negeri Raba Bima dengan Register perkara Nomor:59/Pdt.G/2021/PN.RBI tanggal 21 Oktober 2021, sedangkan Fitria Oktavina, SH sebagai tergugat II namun tidak hadir selama siding dengan dalil seolah mengakui isi gugatan penggugat, sehingga amar Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor:59/Pdt.G/2021/PN.RBI tetap menyatakan pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara Nomor:59/Pdt.G/2021/PN.RBI yang di perkuat oleh Putusan Banding Pengadilan Tinggi Mataram Nomor:78/PDT/2022/PT.MTR
- Perkara ke-4, penggugat bersekongkol dengan tergugat I, yaitu penggugat mengajukan Gugatan Pembatalan Hibah Di Pengadilan Agama Bima dengan perkara Nomor:1445/Pdt.G/2022/PA.BM. Dalam perkara tersebut tidak melibatkan pihak tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan para turut tergugat sebagai pihak.Penggugat bertindak sendiri dan tersembunyi sebagai penggugat, dan tergugat I sebagai tergugat. Dalam perkara tersebut penggugat sidang sendiri tanpa di hadir oleh tergugat yang dengan sengaja untuk tidak hadir demi mendukung dalil penggugat, ahirnya pengadilan agama Putusan perkara Nomor:1445/Pdt.G/2022/PA.BM di Tolak gugatannya, namun dalam Upaya banding penggugat, oleh pengadilan Tinggi ahirnya di kabulkan;
- Bahwa setelah di ajukan gugatan pembatalan Akta Hibah Nomor:54/R.Barat/2005 tanggal 16 Mei 2005, maka tanah tersebut

Halaman 58 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



tetap bersertifikat atas nama tergugat I yaitu sertifikat Nomor: 162 Tahun 2005, penggugat semestinya mengajukan gugatan pada pengadilan Tata Usaha Negara Unruk proses Pembatal Sertifikat, bahwa tergugat I pada tahun 2005 sudah melakukan proses pinjaman pada PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA dengan Hak Tanggungan Akta PPAT Sodikin Andaya, SH Nomor 317/155/R B/2005 Tanggal 23 September 2005, hasilnya sudah dinikmati sekian tahun lamanya.

- Perkara ke-5: yaitu perkara sekarang Nomor: 27/Pdt.G/2023/PN.RBI tertanggal 27 Maret 2023, pihaknya masih sama, namun Fitriani Oktafia (tergugat I) sekarang tetap sebagai orang yang berkonspirasi dengan penggugat yaitu sejak perkara ini di ajukan sampai sekarang yaitu tetap mendukung dalil penggugat;
- Bahwa memperhatikan dalil gugatan penggugat pada poin 1 s/d poin 4 dengan memperhatikan perkara ke-1 penggugat dengan tergugat I, maka obyek tersebut terjadi kontradiksi, tergugat I dalam perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI dan diperkuat oleh Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Nomor:205/PDT/2019/PT.MTR menyatakan obyek tersebut adalah milik HJ RATNA TUNRU ibu penggugat, tergugat I, tergugat III dan mertua tergugat II yang berasal dari ayah HJ. RATNA TUNRU Bernama H. IBRAHIM IDRIS dan Istrinya SITI AMINAH, Adapun Ruko tersedbut di bangun Oleh HJ.RATNA TUNRU dan suaminya H. TUNRU MASIANGA. Artinya tanah dan bangunan tersebut masih status warisan.
- Bahwa berdasarkan putusan perkara Nomor:27/Pdt.G/2019/PN.RBI dan diperkuat oleh Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Nomor:205/PDT/2019/PT.MTR, Putusan Nomor: 326/Pdt.G/2021/PA.BM, Putusan Nomor:59/Pdt.G/2021/PN.RBI yang di perkuat oleh Putusan Banding Pengadilan Tinggi Mataram Nomor:78/PDT/2022/PT.MTR tersebut di atas serta sering di tariknya (Ir. ISKANDAR) dan (RAHMAWATI. SH.) adalah saudara Kandung dari ibu penggugat, tergugat I dan tergugat III, maka pengadilan Negeri Raba Bima tidak berwenag mengadili perkara aquo;
- Bahwa Akta Hibah Nomor:54/R.Barat/2005 tanggal 16 Mei 2005, kemudian tergugat I melakukan proses pembuatan sertifikat Nomor: 162 Tahun 2005 an. Tergugat I. Bahwa kemudian tergugat I melakukan pinjaman pada PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA

Halaman 59 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



dengan Hak Tanggungan Akta PPAT SODikin Andaya, SH Nomor 317/155/R B/2005 Tanggal 23 September 2005, maka penggugat semestinya terlebih dahulu melakukan gugatan pembatal sertifikat Nomor: 162 Tahun 2005 an. Tergugat I untuk memastika kejelasan status Hak miliknya, dengan demikian pengadilan Negeri Raba Bima tidak berwenang mengadili perkara aquo;

2. Gugatan penggugat kurang pihak (plurium litis consortium)/ Obscuur libel;

- Bahwa memperhatikan dalil Replik penggugat pada huruf B Poin 3 yang menyatakan tidak mempermasalahkan tergugat I yang mendapatkan pinjaman dari PT Bank NTB Syariat Cabang Bima dengan Hak Tanggungan Akta PPAT SODikin Andaya, SH Nomor 317/155/R B/2005 Tanggal 23 September 2005, sampai dengan perpindahan hak sampai ke tergugat IV, maka tentu peralihan tersebut melalui proses hukum yang sah.
- Peralihan Hak atas tanah tersebut tidak saja berbicara soal hibah, akan tetapi ada perikatan jual belinya juga antara tergugat I dengan Tergugat III, ada penerimaan uang dari PT Bank NTB yang di nikmati sehingga PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA PPAT dan SODikin Andaya, SH haruslah di Tarik sebagai pihak, sebagaimana fakta dan dalil dalam perkara perkara Nomor:362/Pdt.G/2021/PA.BM, dengan kurangnya pihak, gugatan penggugat tidak dapat di terima.
- Bahwa kemudian tergugat II dan Tergugat III selaku pemilik obyek sengketa melakukan pinjaman Kredit pada Turut tergugat IV (PT. Bank Negara Indonesia), namun tergugat II dan tergugat III mengalami kesulitan untuk membayar pinjaman tersebut, kemudian tergugat II, tergugat III dan Turut tergugat IV melkalui Turut tergugat II menjual Obyek tersebut pada tergugat IV, ahirnya beralihlah obyek tersebut atas nama tergugat IV. Bahwa rupanya tergugat IV belum melunasi sebagian uang tersebut pada tergugat II dan tergugat II, maka dibuatlah AKTA PERJANJIAN PELUNASAN HUTANG No. 142 tanggal 23 Juli 2019 di Kantor Notaris Muh. Salahudin, SH. M.Km.
- Dengan demikian, sebagaimana fakta dan dalil dalam perkara perkara Nomor:362/Pdt.G/2021/PA.BM, maka Notaris Muh. Salahudin, SH. M.Km haruslah di Tarik sebagai pihak, dengan kurangnya pihak, gugatan penggugat tidak dapat di terima.

Halaman 60 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa peralihan hak dari tergugat II ke tergugat IV tidak terlepas dari peras orang tua tergugat IV Bernama H. ANHAR , sebagaimana fakta dan dalil gugatan penggugat pada perkara Nomor:362/Pdt.G/2021/PA.BM yang di ajukan penggugat. Bahwa memperhatikan dalil replik penggugat, maka H. ANHAR. H.A. WAHAB DAN ADI SYAHRUL haruslah di tarik sebagai pihak dengan alasan pihak ke 3 (tiga) yang menguasai obyek sengketa, maka gugatan penggugat di nyatakan tidak dapat di terima;

3. Gugatan penggugat Prematur;

- Bahwa tergugat IV sampai hari ini masih memiliki kewajiban pada Turut tergugat IV (PT Bank BNI Cabang Bima) karena masih memiliki tanggungan angsuran atas obyek sengketa ini, yaitu Jaminan pinjaman atas peralihan hak dari tergugat II ke tergugat IV yang sampai hari ini belum di lunasi hingga tergugat IV mengeluarkan surat Pelelangan atas obyek sengketa. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2018 Tentang PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAH AGUNG TAHUN 2018 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANA TUGAS BAGI PENGADILAN, maka gugatan yang demikian harus di nyatakan tidak dapat di terima;

Menimbang,bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi TergugatIV dan Turut Tergugat II tersebut, eksepsi-eksepsi tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Eksepsi Kewenangan Absolut dengan alasan bahwa tanah objek sengketa tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 162 tahun 2005 atas nama Fitria Oktavina, SH (Tergugat I) dan saat ini telah menjadi angunan pada PT. Bank NTB Syariah cabang Bima dengan Hak Tanggungan, maka seharusnya Penggugat terlebih dahulu mengajukan pembatalan sertifikat Hak Milik tersebut sehingga Pengadilan Negeri Raba Bima tidak berwenang mengadili perkara aqou;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak dengan alasan sebagai berikut :
 - Bahwa Penggugat menghibahkan obyek sengketa pada Tergugat I dengan Akta Hibah Nomor:54/R.Barat/2005 tanggal 16 Mei 2005, kemudian Tergugat I melakukan proses pembuatan sertifikat Nomor: 162 Tahun 2005 an. Tergugat I dan kemudian Tergugat I melakukan pinjaman pada PT. BANK NTB SYARIAH CABANG BIMA dengan Hak

Halaman 61 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan Akta PPAT SODikin Andaya, SH Tanggal 23 September 2005, selanjutnya Tergugat I menjual obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II selaku ipar Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No.212/R. Barat/2006 tanggal 28 November 2006, Notaris/PPAT Muhammad Salahudin SH.M.Km. maka seharusnya PT. Bank Ntb Syariah Cabang Bima PPAT dan SODikin Andaya, SH dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo, maka dengan tidak ditariknya PT. Bank Ntb Syariah Cabang Bima PPAT dan SODikin Andaya, SH mentebakkan gugatan Penggugat kurang pihak;

- Bahwa Tergugat II melakukan pinjaman Kredit pada Turut Tergugat IV (PT. Bank Negara Indonesia), kemudian Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat IV menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat IV dan ahirnya beralihlah obyek tersebut atas nama Tergugat IV, namun karena Tergugat IV belum melunasi sebagian uang tersebut pada Tergugat II dan Tergugat III, maka dibuatlah Akta Perjanjian Pelunasan Hutang No. 142 tanggal 23 Juli 2019 di Kantor Notaris Muh. Salahudin, SH. M.Km, maka seharusnya Penggugat menarik Notaris Muh. Salahudin, SH. M.Km sebagai pihak, sehingga dengan tidak ditariknya Notaris Muh. Salahudin, SH., M.Kn menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak dan gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat di terima.
 - Bahwa peralihan hak dari Tergugat II ke Tergugat IV tidak terlepas dari peran orang tua Tergugat IV Bernama H. ANHAR meberikan bagian pada anaknya bernama Adi Syahrul, dan oleh H. Anhar A. Wahab dan Adi Syahrul tidak dijadikan pihak dalam perkara aqou menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak dan gugatan yang demian harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Gugatan Penggugat Prematur dengan alasan bahwa Tergugat IV sampai hari ini masih memiliki kewajiban pada Turut Tergugat IV (PT Bank BNI Cabang Bima) karena masih memiliki tanggungan angsuran atas obyek sengketa ini yaitu Jaminan pinjaman atas peralihan hak dari Tergugat II ke Tergugat IV yang sampai hari ini belum di lunasi hingga Tergugat IV mengeluarkan surat Pelelangan atas obyek sengketa.

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat IV dan Turut Tergugat II yang menyangkut kompetensi Absolut, Majelis Hakim telah

Halaman 62 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan dan menjatuhkan putusan dalam suatu putusan sela, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Tergugat IV dan Turut Tergugat II;
2. Menyatakan hukum bahwa Pengadilan Negeri Raba Bima berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga Putusan akhir;

Menimbang, bahwa kini dipertimbangkan eksepsi selanjutnya dari Tergugat IV dan Turut Tergugat II tersebut di atas, sebagai berikut :

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

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

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi yang menyatakan Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak ditariknya atau diadakannya pihak PT. Bank Ntb Syariah Cabang Bima serta PPAT Sodikin Andaya, SH dan Notaris Muh. Salahudin, SH. M.Km serta juga orang tua Tergugat IV yang bernama H. Anhar serta anaknya bernama Adi Syahrul

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama pokok sengketa perkara a quo, ternyata pokok masalah ini adalah bersumber pada adanya suatu perbuatan melawan hukum, karenapara Tergugat serta Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 63 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehubungan dengan adanya penguasaan tanah objek sengketa yang didalilkan sebagai milik Penggugat, oleh Para Tergugat serta Turut Tergugat dengan cara menjual serta dikuasainya tanah objek sengketa lalu dijadikannya jaminan hutang tanah objek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian kalau sudah jelas dan terang bahwa pokok masalah yang dijadikan dasar gugatan Penggugat adalah adanya suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka ketentuan hukum yang dijadikan dasar untuk memeriksa dan mengadili perkara ini tentunya harus didasarkan pada kaidah hukum perbuatan melawan hukum, tentunya tidak perlu ditafsirkan bahwa gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap / kurang pihaknya, mengingat dalam suatu perbuatan melawan hukum, diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan kepada siapa sajakah gugatan Penggugat harus ditujukan, artinya Penggugat berwenang langsung atau tidak langsung untuk menentukan siapa yang dirasakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan dirinya oleh karenanya harus digugat, sehingga dengan demikian dalil Eksepsi Tergugat IV dan Turut Tergugat II tentang kurang lengkapnya para pihak dalam gugatan Penggugat tersebut dipandang tidak beralasan menurut hukum, namun perihal dalil-dalil yang lainnya dari Tergugat IV dan Turut Tergugat II telah menyangkut pokok perkara dan akan dipertimbangkan dalam bagian pokok perkara, maka terhadap eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Eksepsi Tergugat IV dan Turut Tergugat II yang menyatakan Gugatan Penggugat Prematur dengan alasan bahwa Tergugat IV sampai hari ini masih memiliki kewajiban pada Turut Tergugat IV (PT Bank BNI Cabang Bima) karena masih memiliki tanggungan angsuran atas obyek sengketa ini yaitu Jaminan pinjaman atas peralihan hak dari Tergugat II ke Tergugat IV yang sampai hari ini belum di lunasi hingga Tergugat IV mengeluarkan surat Pelelangan atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim eksepsi ini telah menyangkut pokok perkara dan akan dipertimbangkan dalam bagian pokok perkara, maka terhadap eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat IV serta Turut Tergugat II adalah tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 64 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa inti pokok dari gugatan Penggugat adalah Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa yang luasnya ± 14 Meter X ± 8 meter dengan sertifikat hak milik (SHM) No.162 dengan surat dengan surat ukur tanggal 18 Oktober 2002, Nomor: 416/Paruga/2002 atas nama Soeaedy Hidayat (Penggugat) yang di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen berupa rumah toko (Ruko) $2\frac{1}{2}$ (dua setengah) yang beralamat di jalan Soekarno-Hatta No 2 RT/RW 012/04, Kelurahan Paruga, Kecamatan Rasanae Barat, Kota Bima dengan batas – batas sebagai berikut : sebelah timur dengan Gang Lingkungan / batas RW, Sebelah barat dengan dahulu tanah dan bangunan milik H.M Tahir, sekarang tanah dan bangunan milik Amar Syamlan, Sebelah utara dengan Jalan Soekarno-Hatta, Sebelah selatan dengan tanah dan bangunan milik H.Anhar A.Wahab merupakan milik Penggugat yang berasal dari hibah orang tuanya yang bernama Hj. Ratna Binti, H. Ibrahim sebagaimana akta hibah Nomor :118/48/Rasanae Barat/2003 tanggal 30 Juli 2003 pada PPAT H.A. Malyk Ibrahim, SH., dan telah terregistrasi dalam buku tanah tanggal 5 Agustus 2003 No. 203/2003. No. 104/2003 atas nama Soeaedy Hidayat (Penggugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya tanah objek sengketa tersebut yang dulu di atasnya berdiri toko Mirinda oleh Penggugat dititip kepada Fitria Oktaviana, SH (Tergugat I) yang merupakan adik kandung Penggugat guna adanya aktifitas Tergugat I tersebut yaitu menjaga toko milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa tersebut oleh Tergugat I dipinjamkan kepada Tergugat II serta III untuk mendapatkan fasilitas kredit di Bank namun oleh Tergugat II dan Tergugat III justru menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat IV tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga perbuatan Para Terguga tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dan Tergugat III menanggapi dengan menyatakan bahwa tidak benar Penggugat menitipkan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat I, yang benar adalah bahwa Penggugat menghibahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat I sesuai akta Nomor 54/R.Barat/2005, kemudian oleh Tergugat

Halaman 65 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I tanah objek sengketa tersebut dijual kepada Tergugat II dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Rasanae Barat Sesuai Akta Nomor 212/Rasanae Barat / 2006, sehingga perbuatan Tergugat II dan Tergugat III bukanlah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV dan Turut Tergugat II menanggapi dengan menyatakan bahwa penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat IV sudah melalui proses yang sah dan beritikad baik. Adapun peralihan hak dari Tergugat I berdasarkan Akta Hibah Nomor 54/RBarat/05 Tanggal 16 Mei 2005, dimana kemudian Tergugat I mengajukan Pinjaman kredit pada PT. Bank Syariah Cabang Bima sehingga Hak Tanggungan oleh PT. Bank Syariah Cabang Bima, kemudian Tergugat I menjual obyek sengketa pada Tergugat II dan Tergugat III dengan cara menutupi pinjaman Tergugat I pada PT. Bank Syariah Cabang Bima. Bahwa kemudian Tergugat II mengajukan Pinjaman pada PT Bank Bni Cabang Bima, yang mana pinjaman tersebut mengalami kemacetan, kemudian Tergugat II menjual obyek sengketa pada Tergugat IV dengan cara Tergugat I menutupi pinjaman Tergugat II dan kemudian Tergugat IV menguasai obyek sengketa sampai sekarang;

Menimbang, bahwa karena adanya sangkalan Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, maka Penggugat dibebani/wajib membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis bertanda P-1 s/d P-46 dan 2 (tiga) orang saksi di bawah sumpah masing-masing bernama Syamasul Bahri dan Syarifuddin, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti tertulis T.II.III-1 s/d T.II.III-2 dan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah masing-masing bernama Rizky Rangga Ananda dan Alamsyah. Sedangkan Tergugat IV dan Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti tertulis bertanda T.IV.TT.II-1 s/d T.IV.TT.II-5 namun tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari proses jawab-jinawab dan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak tersebut, maka dapatlah diperoleh dalil-dalil hukum yang tidak terbantahkan yaitu :

- Bahwa benar tanah objek sengketa diatasnya berdiri sebuah bangunan permanen berupa rumah toko (Ruko) 2½ (dua setengah) yang beralamat di jalan Soekarno-Hatta No 2 RT/RW 012/04, Kelurahan Paruga, Kecamatan Rasanae Barat, Kota Bima dengan batas – batas sebagai

Halaman 66 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



berikut: sebelah timur dengan Gang Lingkungan / batas RW, Sebelah barat dengan dahulu tanah dan bangunan milik H.M Tahir, sekarang tanah dan bangunan milik Amar Syamlan, Sebelah utara dengan Jalan Soekarno-Hatta, Sebelah selatan dengan tanah dan bangunan milik H.Anhar A.Wahab;

- Bahwa benar dulunya tanah objek sengketa tersebut miliknya Ibrahim Idrus berdasarkan Serifikat Hak Milik Nomor 162 tahun 1981 dan kemudian beralih menjadi atas nama Hajah Ratna dan kemudian pada tahun 2003 beralih menjadi atas nama Soeedy Hidayat Sarjana Teknis (Penggugat), selanjutnya pada tahun 2005 berubah menjadi Fitria Oktavina, SH (Tergugat I), selanjutnya pada tahun 2006 diubah menjadi Bobby Gunarto (Tergugat II) dan kemudian pada tahun 2021 diubah menjadi atas nama Muhammad Akbar (Tergugat IV);
- Bahwa benarsaat ini tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat IV dengan membangun apotek milik Tergugat IV yang sebelumnya oleh Tergugat IV tanah objek sengketa tersebut diperoleh dengan cara dibeli dari Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa benar saat ini tanah objek sengketa tersebut masih menjadi agunan di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk cabang Bima dengan nama Debitur Muhammad Akbar (Tergugat IV);

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa antara kedua belah pihak adalah masalah kepemilikan tanah objek sengketa diatasnya berdiri sebuah bangunan permanen berupa rumah toko (Ruko) 2½ (dua setengah) yang beralamat di jalan Soekarno-Hatta No 2 RT/RW 012/04, Kelurahan Paruga, Kecamatan Rasanae Barat, Kota Bima dengan batas – batas sebagai berikut : sebelah timur dengan Gang Lingkungan / batas RW, Sebelah barat dengan dahulu tanah dan bangunan milik H.M Tahir, sekarang tanah dan bangunan milik Amar Syamlan, Sebelah utara dengan Jalan Soekarno-Hatta, Sebelah selatan dengan tanah dan bangunan milik H.Anhar A.Wahab;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok permasalahan yang telah disimpulkan di atas, maka yang perlu dibuktikan dalam perkara ini adalah mengenai 2 (dua) hal yaitu:

1. Siapakah pemilik sah tanah objek sengketa, apakah Penggugat atau Tergugat IV?
2. Apakah perbuatan Tergugat I, II, III yang menjual tanah objek sengketa serta Tergugat IV yang membeli, menguasai serta menjadikan jaminan

Halaman 67 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk cabang Bimamerupakan perbuatan melawan hukum atautakah tidak?

Menimbang, bahwa selanjutnya kini dipertimbangkan pokok permasalahan perkara a quo sebagai berikut :

Ad.1. Pemilik Sah Tanah Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdata, penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Penghibahan hanya dapat dilakukan di antara orang-orang yang masih hidup. Pasal 171 huruf g Kompilasi Hukum Islam menyatakan bahwa Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah "Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan";

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1320 KUH Perdata menegaskan untuk sahny suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu; dan
- Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1458 KUH Perdata disebutkan "Jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya", selanjutnya dalam Pasal 1459 KUH Perdata dipertegas bahwa "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, Pasal 613 dan Pasal 616 KUH Perdata tentang kebendaan.";

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, yang dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat maka jual beli telah dianggap terjadi, akan tetapi

Halaman 68 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun Hak Atas Tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu, masih diperlukan suatu perbuatan hukum yaitu Penyerahan hak atau dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische Levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan Ordonansi Balik Nama Stbld. No. 27 Tahun 1834;

Menimbang, bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 5 disebutkan bahwa "hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 162 tahun 1981 atas nama Ibrahim Idrus, bukti P-2 dan P-3 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang pajak Bumi dan Bangunan tahun 2000 dan 2001 atas nama Ibrahim Idrus, bukti P-4 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 162 tahun 2002 atas nama Hajjah Ratna. Bahwa menurut Majelis Hakim bahwa bukti P-1 sampai P-4 tersebut menunjukkan bahwa tanah objek sengketa dulunya merupakan milik orang tua Penggugat sebagaimana dalil posita poin kesatu hingga ketiga gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan bukti surat berupa P-5 hingga P-9 yang menerangkan bahwa dulunya Penggugat membangun usaha diatas tanah objek sengketa berupa toko Miranda milik Pengugat sendiri, sebagaimana dalil posita poin kesembilan dan sepuluh gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga mengajukan bukti surat berupa P-24 yaitu Putusan Pengadilan Agama Bima Nomor 1445/Pdt.G/2022/PA.Bima tanggal 13 Oktober 2022 dan bukti Surat P-25 yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Agama Mataram Nomor 130/Pdt.G/2022/PTA. MTR tanggal 1 Desember 2022. Bahwa menurut Majelis Hakim bukti surat P-24 dan P-25 tersebut menunjukkan bahwa proses hibah terhadap tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tegugat 1 berdasarkan Akta Hibah Nomor 54/R.Barat/2005 tanggal 16 Mei 2005 tidak sah dan batal demi hukum;

Halaman 69 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan yakni saksi Syamsul Bahri yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui letak rumah toko dan tanah obyek sengketa yaitu di RT 12 RW 04 Kampung Dara Kelurahan Paruga, Kecamatan Rasane Barat, Kota Bima dengan luas yaitu ± 3 are dan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan jalan Soekarno Hatta, Sebelah Selatan berbatasan tanah H. Anhar, Sebelah Timur berbatasan dengan gang, Sebelah Barat berbatasan dengan tanah M. Tahir. Bahwa setahu saksi yang menguasai sekarang rumah toko dan tanah obyek sengketa adalah dr Muhammad Akbar (tempat praktek dokter). Bahwa setahu saksi pemilik rumah toko dan tanah obyek sengketa adalah Soeaedy Hidayat yang berasal dari orang tuanya. Bahwa setahu saksi dr Muhammad Akbar kuasai tanah obyek sengketa sejak lebih kurang 3 (tiga) tahun yang lalu dan sebelum ditinggal/dikuasai oleh dr Muhammad Akbar tanah obyek sengketa dikuasai oleh Hj. Ratna orang tua dari Penggugat dan saksi mengetahui hal tersebut berdasarkan cerita orang tua saksi bernama Idris Yasin/Aminah. Bahwa tanah obyek sengketa ada sertifikatnya atas nama Hj. Ratna dan saksi mengetahui tanah objek sengketa ada sertifikatnya karena saksi pernah ketemu dan cerita bersama Hj. Ratna. Bahwa Hj. Ratna punya anak diantaranya Soeaedy Hidayat (Penggugat) dan tidak ada hubungan antara Hj. Ratna dengan dr Muhammad Akbar. Bahwa yang tinggal diatas tanah obyek sengketa sebelum dr Muhammad Akbar adalah Hj. Ratna, Hj. Fatimah kadang-kadang saudara Soeaedy Hidayat juga tinggal disitu sejak tahun 2002/2003 sampai dengan tahun 2018. Saksi Syarifudin dipersidangan menerangkan pada pokoknya bahwa saksi tahu letak rumah toko dan tanah obyek sengketa yaitu di RT 12 RW 04 Kampung Dara Kelurahan Paruga, Kecamatan Rasane Barat, Kota Bima dengan luas tanah obyek sengketa yaitu ± 298 m² dan batas-batas tanah yaitu sebelah Utara berbatasan dengan jalan Soekarno Hatta, sebelah Selatan berbatasan tanah H. Anhar, sebelah Timur berbatasan dengan gang, sebelah Barat berbatasan dengan tanah M. Tahir. Bahwa setahu saksi yang menguasai sekarang rumah toko dan tanah obyek sengketa saat ini adalah dr Muhammad Akbar (tempat praktek dokter). Bahwa setahu saksi pemilik rumah toko dan tanah obyek sengketa adalah Soeaedy Hidayat (Penggugat). Bahwa sebelum dr Muhammad Akbar tinggal diatas tanah obyek sengketa, yang menempati tanah obyek sengketa yaitu Soeaedy Hidayat, Hj. Ratnah, Fitriah Arfi Rahman (almarhum). Bahwa yang bangun rumah/rumah toko diatas tanah obyek sengketa yaitu Soeaedy Hidayat namun saksi lupa kapan bangunnya. Bahwa sebelum dibangun rumah

Halaman 70 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

toko diatas tanah obyek sengketa ada rumah permanen panggung sekaligus warung makan. Bahwa dulu yang tinggal/menempati rumah panggung diatas tanah obyek sengketa saat itu adalah Hj. Siti Aminah dan dibangun sendiri namun saksi lupa waktu bangunnya. Bahwa tanah obyek sengketa ada surat/sertifikat atas nama H. Ibrahim. Bahwa saksi tidak tahu kenapa dr Muhammad Akbar kuasai/menempati tanah obyek sengketa. Bahwa H. Ibrahim pernah menghibahkan tanah obyek sengketa pada Hj. Ratnah, terus Hj. Ratnah hibahkan ke Soeaedy Hidayat. Bahwa setahu saksi dulu yang menguasai tanah obyek sengketa adalah Hj. Ratnah, Soeaedy Hidayat, Arif Rahman dan sekarang yang kuasai tanah obyek sengketa adalah dr Muhammad Akbar digunakan sebagai tempat praktek dokter;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya telah membantah dalil gugatan Penggugat dengan mengatakan bahwa tidak benar Penggugat menitipkan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat I yang merupakan saudara kandung Penggugat melainkan Penggugat telah menghibahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat I berdasarkan akta hibah Nomor : 54 / R. Barat/2005, sehingga atas dasarkan akta hibah tersebut Tergugat I menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat II yaitu pada tanggal 28 November 2006 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Rasanae Barat Sesuai Akta Nomor: 212 / Rasanae Barat / 2006;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil bantahannya tersebut, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti surat yaitu T.II.III-1 berupa Ikatan jual beli dan kuasa untuk menjual tanah objek sengketa antara Fitria Oktavina (Tergugat I) dengan Bobby Gunarto (Tergugat II) tertanggal 15 November 2006 dan bukti T.II.III-2 berupa Berita acara serah terima dokumen tertanggal 19 Februari 2007;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III dipersidangan yakni saksi Rizky Ranga Ananda yang pada pokoknya menerangkan bahwa bahwa saksi tahu letak rumah toko dan tanah obyek sengketa yaitu di Dara Kelurahan Paruga, Kecamatan Rasane Barat, Kota Bima namun saksi tidak tahu luas tanah obyek sengketa. Bahwa setahu saksi yang menguasai sekarang rumah toko dan tanah obyek sengketa adalah dr Muhammad Akbar (tempat praktek dokter). Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa yaitu sebelah Utara berbatasan dengan jalan Soekarno Hatta, sebelah Selatan berbatasan tanah H. Anhar, sebelah Timur berbatasan dengan gang, sebelah Barat berbatasan dengan tanah M. Tahir. Bahwa setahu saksi

Halaman 71 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik rumah toko dan tanah obyek sengketa adalah Bobby Gunarto. Bahwa sebelum dr Muhammad Akbar tinggal diatas tanah obyek sengketa, yang menempati tanah obyek sengketa yaitu Bobby Gunarto dengan bangun bengkel sejak tahun 2007 selama 6 (enam) bulan operasinya bengkel tersebut. Bahwa saksi tidak tahu sebelum Bobby Gunarto bangun bengkel pada tanah obyek sengketa rumah rumah toko, siapa yang menguasai/menempati tanah obyek sengketa. Bahwa sejak tahun 2007 beroperasinya bengkel hanya 6 (enam) bulan dan Bobby Gunarto tetap tinggal diatas tanah/ruko sampai tahun 2009 dan setelah itu saksi tidak tahu. Bahwa setahu saksi, sebelum dibangun bengkel oleh Bobby Gunarto pada tanah/ruko obyek sengketa, Bobby Gunarto tinggal diatas tanah obyek sengketa. Bahwa setahu saksi, pemilik tempat usaha/bengkel diatas tanah/ruko obyek sengketa ialah Bobby Gunarto. Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah obyek sengketa ada sertifikatnya atau tidak. Bahwa tanah/rumah toko pernah dijual kepada dr. Muhammad Akbar oleh Bobby Gunarto dan saksi mengetahui hal tersebut karena saksi saat itu diminta bantu oleh Bobby Gunarto untuk mengurus jual beli/pengiriman uang jual beli tanah/rumah toko obyek sengketa sampai mengurus ke notaris. Bahwa saksi lupa tahun berapa proses jual beli tanah/rumah toko obyek sengketa. Bahwa saksi tidak tahu apakah hasil jual beli tanah/rumah toko sengketa oleh Bobby Gunarto dibagi atau gimana;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dan Turut Tergugat II dalam jawabannya telah membantah dalil gugatan Penggugat dengan mengatakan bahwapenguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat IV sudah mealui proses yang sah dan adapun peralihan hak dari Tergugat I berdasarkan akta hibah Nomor:54/R Barat/05 Tanggal 16 Mei 2005, dimana kemudian Tergugat I mengajukan Pinjaman kredit pada PT. Bank Syariat Cabang Bima Hak Tanggungan Akta Ppat Sodik Andaya, SH Nomor317/155/R B/2005 Tanggal 23 september 2005 sehingga terbitlah hak tanggungan oleh PT. Bank Syariat Cabang Bima, kemudian Tergugat I menjual obyek sengketa pada Tergugat II dan Tergugat III dengan cara menutupi pinjaman tergugat I pada PT. Bank Syariat Cabang Bima, kemudian Tergugat II mengajukan Pinjaman pada PT Bank BNI Cabang Bima, yang mana pinjaman tersebut mengalami kemacetan, bahwa kemudian Tergugat II menjual obyek sengketa pada Tergugat IV dengan cara Tergugat I menutupi pinjaman Tergugat II dan kemudian Tergugat IV menguasai obyek sengketa sampai sekarang.

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil bantahannya tersebut, Tergugat IV dan Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat yaitu T.IV.TT.II-1

Halaman 72 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 162 atas nama Muhammad Akbar (Tergugat IV), bukti T.IV.TT.II-2 berupa Surat Keterangan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk tertanggal 5 Oktober 2023, bukti T.IV.TT.II-3 berupa Surat ijin usaha perdagangan kecil tertanggal 24 Januari 2020, bukti T.IV. TT.II-4 berupa Nomor induk berusaha tertanggal 24 Januari 2020 dan bukti T.IV.TT.II-5 berupa Ijin usaha mikro kecil tertanggal 24 Januari 2020;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim bantahan Tergugat II dan Tergugat III yang menyatakan bahwatidak benar Penggugat menitipkan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat I, dan yang benar adalah Penggugat telah menghibahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat I sebagaimana bukti P-24 dan P-25 berupa Putusan Pengadilan Agama Bima Nomor 1445/Pdt.G/2022/PA.BM tertanggal 13 Oktober 2022 dan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Mataram Nomor 130/Pdt.G/2022/PTA. MTR tertanggal 1 Desember 2022, pada pokoknya bahwa P-24 dan P-25 tersebut telah mebatalkan hibah yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I terhadap tanah objek sengketa tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim bahwa bantahan Tergugat II dan Tergugat III tersebut dapat dibenarkan namun telah dibatalkan sebagaimana bukti P-24 dan P-25 tersebut diatas, sehingga Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal perbuatan Tergugat I yang telah menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat II dan oleh Tergugat II serta Tergugat III juga menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat IV;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim berdasarkan bukti-bukti yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat II, III serta Tergugat IV antara lain bukti T.II.III-1 berupa ikatan jual beli dan kuasa untuk menjual antara Fitria Oktavina (Tergugat I) selaku penjual dan Bobby Gunarto (Tergugat II) selaku pembeli tertanggal 15 November 2006, bahwa bukti surat T.II.III-1 tersebut bersesuaian juga dengan bukti T.IV.TT.II-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 161 yang pada kolom pemegang haknya pernah tercatat atas nama Bobby Gunarto (Tergugat II) dan dibagian sebab perubahan tercatat atas dasar jual-beli sebagaimana bukti T.II.III-1 tersebut. Bukti P-34 berupa Akta jual-beli tanah objek sengketa antara Bobby Gunarto (Tergugat II) selaku penjual dengan Muhammad Akbar (Tergugat IV) selaku pembeli tertanggal 14 Januari 2021, dan bukti P-34 tersebut juga dibenarkan oleh Tergugat II, III serta Tergugat IV namun saat ini tanah objek sengketa tersebut menjadi agunan kredit di Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk cabang Bima dengan nama

Halaman 73 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Debitur Muhammad Akbar (Tergugat IV), sehingga menurut Majelis bahwa peralihan hak terhadap tanah objek sengketa berupa jual-beli antara Tergugat I kepada Tergugat II serta Tergugat II kepada Tergugat IV sah menurut hukum sehingga bantahan Tergugat II, III serta Tergugat IV dapat dibuktikan dan tanah objek sengketa tersebut merupakan milik Tergugat IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim telah sampai pada suatu kesimpulan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya khususnya mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas tanah objek sengketa;

A.d.2. Apakah Perbuatan Tergugat I, II, III yang menjual tanah objek sengketa serta Tergugat IV yang membeli, menguasai serta menjadikan jaminan kredit di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk cabang Bima merupakan perbuatan melawan hukum ataukah tidak?

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPerdata adalah: "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata "atau" dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan

Halaman 74 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121) ;

Menimbang, bahwa selain itu perlulah diperhatikan, bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam;
- b. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (Schutznormtheorie);
- c. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum melanggar hak subyektif orang lain haruslah diartikan, manakala perbuatan tersebut telah melanggar hak subyektif seseorang, yaitu suatu kewenangan khusus seseorang yang diakui hukum, yang diberikan kepadanya demi kepentingannya termasuk hak-hak kebendaan, in casu mengenai penguasaan atas obyek sengketa dan mengadaikan tanah objek sengketa, yang melekat pada diri Para Penggugat Kompensi, selaku pihak yang mempunyai kedudukan hukum dan kapasitas hukum serta berhak bertindak obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan di persidangan ternyata proses hibah yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I terhadap tanah objek sengketa telah dibatalkan oleh Pengadilan yang dalam hal ini Pengadilan Agama Bima berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Bima Nomor 1445/Pdt.G/2022/PA.BM tertanggal 13 Oktober 2022 dan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Mataram Nomor 130/Pdt.G/2022/PTA. MTR tertanggal 1 Desember 2022, sehingga perbuatan Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum, namun terhadap perbuatan Tergugat I yang telah menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat II (vide bukti T.II.III-1) serta Perbuatan Tergugat II yang juga telah menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat IV (vide bukti P-34) serta perbuatan Tergugat IV yang menjadikan sertifikat tanah objek sengketa tersebut jaminan kredit pada Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk cabang Bima menurut Majelis Hakim sah karena tidak ada satupun bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak baik Penggugat dan ataupun Para Tergugat yang menerangkan bahwa proses peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut bertentangan dengan hukum dan justru majelis melihat bahwa proses peralihan hak tersebut telah beretikat baik karena dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT, sehingga Menurut Majelis

Halaman 75 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi

Disclaimer

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



Hakim bahwa Perbuatan Tergugat II, III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat II bukanlah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, sehingga Tergugat I haruslah bertanggungjawab dengan mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat, dan begitu juga sebaliknya Para Tergugat dan Turut Tergugat kecuali Tergugat I juga telah berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa bukti surat lainnya baik dari Penggugat ataupun dari Para Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dianggap tidak ada relevansinya dengan pokok perkara maka dikesampingkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas kini dipertimbangkan satu persatu petitum Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* no.1 yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, oleh karena *petitum* ini berkaitan dengan *petitum-petitum* selanjutnya, maka akan dipertimbangkan nanti pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat poin ke-2 yang pada pokoknya Penggugat meminta tanah objek sengketa merupakan milik Penggugat, oleh karena berdasarkan pertimbangan yang telah majelis pertimbangkan diatas, bahwa tanah objek sengketa merupakan milik Tergugat IV, sehingga petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketiga Penggugat yang meminta Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menurut Majelis Hakim dikabulkan sebagian yaitu bahwa yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum hanyalah Tergugat I;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat poin 5 sampai dengan petitum 16 menurut Majelis Hakim merupakan akibat sah nya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, III serta Tergugat IV, maka petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-17 yang menyatakan Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. Berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, maka hanya Tergugat I yang dinyatakan sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu haruslah dihukum untuk membayar keseluruhan biaya perkara yang

Halaman 76 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

timbul sehubungan dengan adanya perkara ini yang jumlahnya akan dimuat dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugatharus dinyatakan dikabulkan sebagian dan ditolak untuk yang selain dan selebihnya;

Mengingat, Pasal 1320, Pasal 1666 KUHPerdara, Pasal 171 huruf G Kompilasi Hukum Islam serta segala ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang diatur dalam UU No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan UU No. 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan segala Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat IV serta Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.783.000,00 (Tiga Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raba Bima, pada hari Jum'at tanggal 8 Desember 2023, oleh kami HENDRI IRAWAN, SH., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, BURHANUDDIN MOHAMMAD, SH dan SAHRIMAN JAYADI, SH., MH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh MUHAMMAD ARIFUAD, SH sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

BURHANUDDIN MOHAMMAD, S.H.

HENDRI IRAWAN, SH., M.Hum

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

Halaman 77 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi



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

Panitera Pengganti,

MUHAMMAD ARIFUAD, S.H.

Perincian biaya :

| | | |
|-----------------------|-----|---|
| Pendaftaran | Rp. | 30.000,00 |
| Biaya ATK/Proses | Rp. | 100.000,00 |
| Pengandaan Berkas | Rp. | 25.500,00 |
| Biaya Panggilan | Rp. | 2.588.000,00 |
| Pemeriksaan setempat. | Rp. | 1.000.000,00 |
| PNBP | Rp. | 20.000,00 |
| Materai | Rp. | 10.000,00 |
| Redaksi | Rp. | 10.000,00 |
| <u>Jumlah</u> | | Rp3.783.000,00 (Tiga Juta Tujuh Ratus Delapan |
| | | Puluh Tiga Ribu Rupiah); |

Halaman 78 dari 78Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Rbi