



PUTUSAN
Nomor 1605 K/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **LALU JHON SWIGUNA**, bertempat tinggal di Dusun Lenser, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat;
2. **BAIQ MARLENI**, bertempat tinggal di Dusun Lenser, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat;
3. **PT AWAL BARU LOMBOK**, berkedudukan di Desa Sukadana, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, diwakili oleh Direktur, Jerome Theodore Dandine;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Samsul Hadi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Endri Susanto, S.H., M.H., & *Partners*, beralamat di Jalan Unizar Komplek Turide Residence, Kelurahan Turida, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2024;

Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV;

L a w a n

Ir. I GUSTI MADE ARYANTHA, bertempat tinggal di Jalan Kecubung Gang Soka Nomor 1 Lebah, Kelurahan Sumerta Kaja, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. I Gede Sukarmo, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Dr. I Gede Sukarmo, S.H., M.H., beralamat di Jalan Catur Warga Nomor 7, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2024;

Halaman 1 dari 12 hal. Put. Nomor 1605 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi/Penggugat;

D a n

1. LALU AGUS YULIA, bertempat tinggal di Dusun Bilatepung RT 005, Desa Beleke, Kecamatan Gerung, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat;

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK TENGAH, berkedudukan di Jalan Mamiq Ocet Talib, Leneng, Praya, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat;

Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat III dan Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Praya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2013, Nomor 991/Kuta/2013, luas 2.412 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3) tumpang tindih (*overlapping*) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 829/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 6 September 2006, Nomor 397/KTA/ 2005, luas 6.615 m², atas nama Ir. I Gusti Made Aryantha (*in casu* Penggugat) seluas 1.799 m² sebagaimana tercantum pada objek sengketa 1;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1293/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 23 Januari 2013, Nomor 903/Kuta/2013, luas 3.033 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3) tumpang tindih (*overlapping*) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 829/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 6 September 2006, Nomor 397/KTA/2005, luas 6.615 m², atas nama Ir. I Gusti Made Aryantha (*in casu* Penggugat) seluas 1.030 m² sebagaimana tercantum pada objek sengketa 2;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 829/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 6 September 2006, Nomor 397/KTA/2005, luas 6.615 m², atas nama Ir. I Gusti Made Aryantha (*in casu* Penggugat) diterbitkan lebih dahulu atas objek sengketa

Halaman 2 dari 12 hal. Put. Nomor 1605 K/Pdt/2025

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

- 1 dan objek sengketa 2 dari pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2013, Nomor 991/Kuta/2013, luas 2.412 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1293/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 23 Januari 2013, Nomor 903/Kuta/2013, luas 3.033 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3);
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 829/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 6 September 2006, Nomor 397/KTA/2005, luas 6.615 m², atas nama Ir. I Gusti Made Aryantha (*in casu* Penggugat) mempunyai kekuatan hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian atas objek sengketa 1 dan objek sengketa 2;
6. Menyatakan SHM Nomor 1436/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2013, Nomor 991/Kuta/2013, luas 2.412 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3) tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian atas objek sengketa 1;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1293/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 23 Januari 2013, Nomor 903/Kuta/2013, luas 3.033 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3) tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian atas objek sengketa 2;
8. Menyatakan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 adalah milik Penggugat;
9. Menyatakan perbuatan Tergugat 1 memasukkan dan memohonkan objek sengketa 1 ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2013, Nomor 991/Kuta/2013, luas 2.412 m² atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3), semula atas nama Lalu Jhon Swiguna (*in casu* Tergugat 1) dan mengalihkan objek sengketa 1 kepada Tergugat 3 adalah perbuatan melawan hukum;
10. Menyatakan segala akta/dokumen yang terkait dengan peralihan objek sengketa 1 dari Tergugat 1 kepada Tergugat 3 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
11. Menyatakan perbuatan Tergugat 2 memasukkan dan memohonkan objek sengketa 2 ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1293/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 23 Januari 2013, Nomor 903/Kuta/2013, luas 3.033 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3), semula atas nama Baiq Marleni (*in casu*

Halaman 3 dari 12 hal. Put. Nomor 1605 K/Pdt/2025

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)



Tergugat 2) dan mengalihkan objek sengketa 2 kepada Tergugat 3 adalah perbuatan melawan hukum;

12. Menyatakan segala akta/dokumen yang terkait dengan peralihan objek sengketa 2 dari Tergugat 2 kepada Tergugat 3 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
13. Menyatakan perbuatan Tergugat 3 membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/ Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2013, Nomor 991/Kuta/2013, luas 2.412 m², semula atas nama Lalu Jhon Swiguna (*in casu* Tergugat 1) menjadi atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3) dan membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1293/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 23 Januari 2013, Nomor 903/Kuta/2013, luas 3.033 m², semula atas nama Baiq Marleni (*in casu* Tergugat 2) menjadi atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3) dan mengalihkan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 kepada Tergugat 4 adalah perbuatan melawan hukum;
14. Menyatakan segala akta/dokumen yang terkait dengan peralihan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dari Tergugat 3 kepada Tergugat 4 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
15. Menyatakan perbuatan Tergugat 4 menguasai dan memagari objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 adalah perbuatan melawan hukum;
16. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan sebagai perubahan status hak dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2013, Nomor 991/Kuta/2013, luas 2.412 m² atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3), semula atas nama Lalu Jhon Swiguna (*in casu* Tergugat 1) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1293/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 23 Januari 2013, Nomor 903/Kuta/2013, luas 3.033 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3), semula atas nama Baiq Marleni (*in casu* Tergugat 2) tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
17. Menghukum Tergugat 4 maupun pihak ketiga lainnya yang menerima peralihan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dari Tergugat 4 untuk menyerahkan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun seketika dan sekaligus

Halaman 4 dari 12 hal. Put. Nomor 1605 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), bila diperlukan dengan upaya paksa (eksekusi) dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia;

18. Menyatakan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 kepada Penggugat;
19. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
20. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 untuk membayar secara tanggung renteng biaya yang timbul karena perkara ini;

Dan/atau:

Mohon putusan lain yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I,

Tergugat II dan Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Eksepsi mengenai kewenangan absolut (*absolute competency*);
- *Exceptio obscur libel*;
- Eksepsi daluwarsa perkara;
- Eksepsi *plurium litis consortium*: terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Praya telah memberikan Putusan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pya., tanggal 11 September 2024, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.129.000,00 (tiga juta seratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Halaman 5 dari 12 hal. Put. Nomor 1605 K/Pdt/2025

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 dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram telah memberikan Putusan Nomor 140/PDT/2024/PT MTR., tanggal 31 Oktober 2024, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pya., tanggal 11 September 2024, yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2013, Nomor 991/Kuta/2013, luas 2.412 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3) tumpang tindih (*overlapping*) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 829/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 6 September 2006, Nomor 397/KTA/2005, luas 6.615 m², atas nama Ir. I Gusti Made Aryantha (*in casu* Penggugat) seluas 1.799 m² sebagaimana tercantum pada objek sengketa 1;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1293/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 23 Januari 2013, Nomor 903/Kuta/2013, luas 3.033 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3) tumpang tindih (*overlapping*) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 829/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 6 September 2006, Nomor 397/KTA/2005, luas 6.615 m², atas nama Ir. I Gusti Made Aryantha (*in casu* Penggugat) seluas 1.030 m² sebagaimana tercantum pada objek sengketa 2;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 829/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 6 September 2006, Nomor 397/KTA/2005, luas 6.615 m², atas nama Ir. I Gusti Made Aryantha (*in casu* Penggugat) diterbitkan lebih dahulu atas objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dari pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2013, Nomor 991/Kuta/2013, luas 2.412 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu*

Halaman 6 dari 12 hal. Put. Nomor 1605 K/Pdt/2025

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 3) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1293/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 23 Januari 2013, Nomor 903/Kuta/2013, luas 3.033 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3);

5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 829/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 6 September 2006, Nomor 397/KTA/2005, luas 6.615 m², atas nama Ir. I Gusti Made Aryantha (*in casu* Penggugat) mempunyai kekuatan hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian atas objek sengketa 1 dan objek sengketa 2;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2013, Nomor 991/Kuta/2013, luas 2.412 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3) tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian atas objek sengketa 1;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1293/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 23 Januari 2013, Nomor 903/Kuta/2013, luas 3.033 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3) tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian atas objek sengketa 2;
8. Menyatakan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 adalah milik Penggugat;
9. Menyatakan perbuatan Tergugat 1 memasukkan dan memohonkan objek sengketa 1 ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2013, Nomor 991/Kuta/2013, luas 2.412 m² atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3), semula atas nama Lalu Jhon Swiguna (*in casu* Tergugat 1) dan mengalihkan objek sengketa 1 kepada Tergugat 3 adalah perbuatan melawan hukum;
10. Menyatakan segala akta/dokumen yang terkait dengan peralihan objek sengketa 1 dari Tergugat 1 kepada Tergugat 3 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
11. Menyatakan perbuatan Tergugat 2 memasukkan dan memohonkan objek sengketa 2 ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1293/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 23 Januari 2013, Nomor 903/Kuta/2013, luas 3.033 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3), semula atas nama Baiq

Halaman 7 dari 12 hal. Put. Nomor 1605 K/Pdt/2025

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)



Marleni (*in casu* Tergugat 2) dan mengalihkan objek sengketa 2 kepada Tergugat 3 adalah perbuatan melawan hukum;

12. Menyatakan segala akta/dokumen yang terkait dengan peralihan objek sengketa 2 dari Tergugat 2 kepada Tergugat 3 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
13. Menyatakan perbuatan Tergugat 3 membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2013, Nomor 991/Kuta/2013, luas 2.412 m², semula atas nama Lalu Jhon Swiguna (*in casu* Tergugat 1) menjadi atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3) dan membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1293/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 23 Januari 2013, Nomor 903/Kuta/2013, luas 3.033 m², semula atas nama Baiq Marleni (*in casu* Tergugat 2) menjadi atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3) dan mengalihkan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 kepada Tergugat 4 adalah perbuatan melawan hukum;
14. Menyatakan segala akta/dokumen yang terkait dengan peralihan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dari Tergugat 3 kepada Tergugat 4 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
15. Menyatakan perbuatan Tergugat 4 menguasai dan memagari objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 adalah perbuatan melawan hukum;
16. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan sebagai perubahan status hak dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1436/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 31 Juli 2013, Nomor 991/Kuta/2013, luas 2.412 m² atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3), semula atas nama Lalu Jhon Swiguna (*in casu* Tergugat 1) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1293/Desa Kuta, Surat Ukur tanggal 23 Januari 2013, Nomor 903/Kuta/2013, luas 3.033 m², atas nama Lalu Agus Yulia (*in casu* Tergugat 3), semula atas nama Baiq Marleni (*in casu* Tergugat 2) tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
17. Menghukum Tergugat 4 maupun pihak ketiga lainnya yang menerima peralihan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dari Tergugat 4 untuk menyerahkan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun seketika dan sekaligus

Halaman 8 dari 12 hal. Put. Nomor 1605 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), bila diperlukan dengan upaya paksa (eksekusi) dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia;

18. Menyatakan gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya tidak dapat diterima;
19. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 1 November 2024, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2024, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 November 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pya., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Praya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 November 2024;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 20 November 2024, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Para Tergugat seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 140/PDT/2024/ PT MTR., tertanggal 31 Oktober 2024, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pya., tertanggal 11 September 2024;

Mengadili Sendiri:

Halaman 9 dari 12 hal. Put. Nomor 1605 K/Pdt/2025

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

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Pya., tertanggal 11 September 2024;
3. Menghukum Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk membayar segala biaya perkara dalam tingkat peradilan:

Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 4 Desember 2024, yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 20 November 2024 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 4 Desember 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Praya, tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pembeli tanah objek sengketa yang beriktikad baik, dimana jual beli dilakukan di hadapan Notaris sebagaimana terbukti adanya Akta Jual Beli Nomor 87/2005 tanggal 9 September 2005 dan objek yang dijual belikan sebelumnya sudah bersertifikat hak milik atas nama Supriyadi (penjual) yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 829, dimana peralihan hak melalui jual beli hingga terjadinya balik nama tersebut dilakukan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum;
- Bahwa terbukti Sertifikat Hak Milik Nomor 829 tanggal 6 September 2006 atas nama Ir I Gusti Made Aryantha milik Penggugat tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1436 tanggal 31 Juli 2013 atas nama Lalu Agus

Halaman 10 dari 12 hal. Put. Nomor 1605 K/Pdt/2025

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)



Yulia dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1293 tanggal 23 Januari 2013 atas nama Lalu Agus Yulia, namun Sertifikat Hak Milik Nomor 829 tersebut ternyata diterbitkan lebih dahulu daripada Sertifikat Hak Milik Nomor 1436 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1293, maka berdasarkan kaedah hukum dalam yurisprudensi selama ini *“Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu”*, dengan demikian maka Sertifikat Hak Milik Nomor 829 adalah bukti hak yang paling kuat atas objek sengketa karena diterbitkan lebih dahulu, sehingga tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 829 adalah milik sah Penggugat;

- Bahwa oleh karena objek sengketa adalah milik Penggugat maka segala perbuatan Para Tergugat I, II, III dan IV yang terkait dengan tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Lalu Jhon Swiguna, dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. LALU JHON SWIGUNA, 2. BAIQ MARLENI**, dan **3. PT AWAL BARU LOMBOK**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 11 dari 12 hal. Put. Nomor 1605 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 8 Mei 2025, oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Ina Dwi Mahardeka, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ina Dwi Mahardeka, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

Ennid Hasanuddin
NIP 19590710 198512 1 001

Halaman 12 dari 12 hal. Put. Nomor 1605 K/Pdt/2025