



**PUTUSAN**  
**Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Pya**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Praya yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **PT. PANJI MARA**, berkedudukan Jl. Pelumpang Semper Raya No.9B RT.001/02. Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Madya Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
2. **CHANDRU NEBHRAJ TOPANDASANI**, Jenis kelamin laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Danau Agung 2/40 Blok E-3/14-15, RT.003/RW.016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Madya Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada I GUSTI PUTU EKADANA, S.H., HERI ARDIANSYAH, S.H., M.H., GUSTI VYSNU PUNAR, S.H., LALU ABDUL GAFUR, S.H., RODI FATONI dan ROMI ADYTIA PRANATA, S.H, kesemuanya bekerja sebagai Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum "EKADANA & ASSOCIATES" yang beralamat di Jalan Anggrek No.10, Lingk. Karang Taruna, Kel. Mataram Barat, Kec. Selaparang, Kota Mataram, NTB, berdasarkan surat Kuasa Khusus No.SK-07/EASC/2021, tanggal 12 Maret 2021, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 8 April 2021, dengan Register Nomor 151/SK-Hk/2021/PN Pya, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

**Lawan**

1. **SUWONO**, Jenis kelamin laki-laki. Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, pemegang KTP No.09.5306.100973.0273, yang beralamat di Jl. Pinang Raya No.9 RT.006/Rw.009, Kel. Pondok Labu, Kec. Cilandak, Kota Madya Jakarta Selatan, Prov. DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **LALU KARTAYASA**, Laki-laki, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, yang beralamat di Dsn. Kelantah, Desa Bonder, Kec. Praya Barat,

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kab. Lombok Tengah, Provinsi NTB, selanjutnya disebut sebagai

**TERGUGAT II;**

**DAN**

**KANTOR PERTANAHAN (BPN) KABUPATEN LOMBOK TENGAH**, yang beralamat di Jl. Mamiq Ocet Talib No.04, Kel. Leneng, Kec. Praya, Kab. Lombok Tengah, NTB, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 17 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 18 Mei 2021 dalam Register Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Pya, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar tahun 2011 Penggugat 2 membeli beberapa bidang tanah (dalam 1 hamparan) dari orang yang bernama alm. Razyendrina Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1), terhadap jual beli tersebut atas sepengetahuan serta persetujuan keluarganya selaku Para Pemegang saham sebelumnya dari perusahaan PT. Panji Mara, hal ini dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual beli No.23 tanggal 29 September 2011, Akta Addendum No. 26 tanggal 14 November 2011, Akta Perubahan No. 34 tanggal 20 Maret 2012, dan Akta Addendum No. 43 tanggal 30 Mei 2012 dimana Akta-akta tersebut dibuat di Notaris/PPAT Ny. Judy Sentana, SH.,MH, sehingga total keseluruhan yang diperjual belikan seluas ±300.000 M2 (30 Hektar), dimana salah satu obyek jual beli yang dilakukan antara Penggugat 2 dengan Alm. R. Samisara Ranggasoli (istri dari Tergugat 1) adalah tercatat dalam surat tanah atas nama Mamiq Seterah (Obyek Sengketa);
2. Bahwa oleh karena diketahui Penggugat di atas tanah-tanah yang dibelinya tersebut telah ditetapkan Pemerintah Daerah setempat sebagai kawasan Pariwisata, sehingga hanya satu Perseroan yang diberikan izin untuk mengelola kawasan tersebut hal ini terlihat dengan adanya Izin Prinsip dan Izin Lokasi yang dimiliki dan/atau diberikan kepada Perseroan bernama PT. Panji Mara (Perusahaan milik Alm.R. Samisara Ranggasoli dan keluarganya), sehingga dengan demikian Penggugat 2 membeli seluruh Saham yang ada pada perusahaan PT. Panji Mara berdasarkan Akta No.32, 33, tanggal 23 Desember 2011 dan Akta No.20 tanggal 17 Februari 2012

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**

### 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)



yang kesemuanya terhadap akta dimaksud dibuat di Notaris/PPAT Ny. Judy Sentana, SH.,MH serta Akta lainnya terhadap jual beli saham dengan No.24,25 dan 26 tertanggal 04 Maret 2013 yang dibuat di Notaris dan PPAT Diah Anggraini SH.,M.Hum. oleh karena dengan telah beralihnya keseluruhan saham PT. Panji Mara kepada pihak Penggugat 2 maka secara mutlak PT. Panji Mara dimiliki oleh Penggugat 2;

3. Bahwa terhadap obyek jual beli yang berupa beberapa bidang tanah (dalam 1 hamparan) antara Penggugat 2 dan R. Samisara Ranggasoli (istri dari Tergugat 1) yang terletak di Desa Selong Belanak (dahulu Desa Mangkung) sebagaimana yang di jelaskan pada point 1 di atas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perusahaan PT. Panji Mara (Penggugat 1), sehingga segala proses peralihan hak terhadap tanah-tanah tersebut harus melalui persetujuan maupun sepengetahuan perusahaan dalam hal ini adalah Para Pemegang saham yang sah;

4. Bahwa menyimpang dari hakekat luasan keseluruhan beberapa bidang tanah (dalam 1 hamparan) yang dibeli oleh Penggugat 2 dari R. Samisara Ranggasoli (istri dari Tergugat 1), maka yang akan dipermasalahkan Para Penggugat saat ini adalah sebagian atau sebidang tanah yang dimiliki Para Penggugat diperoleh berdasarkan membeli dari Alm. R. Samisara Ranggasoli (istri dari Tergugat 1) terletak di Dusun Rujak Tengah, Desa Selong Belanak Kec. Praya Barat Kab. Lombok Tengah, NTB, Pipil No. 953, Percil Nomor 139 dengan Luas berdasarkan surat-surat tanah yang dimiliki yakni  $\pm 3.300$  M2 namun setelah dilakukan Pengukuran ulang terhadap tanah tersebut maka ditemukan Luas yakni  $\pm 5.100$  M2, sehingga Luas obyek sengketa yang digunakan adalah  $\pm 5.100$  M2 masih tercatat atas nama Mamiq Seterah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Dahulu tanah milik Meranim/sekarang Tanah mamiq Rahimi
- Timur : Dahulu tanah Milik Aq. Gonep/sekarang Tanah milik H.Ali Asgar;
- Selatan : Dahulu tanah Aq. Gonep/H. Abdussamad/sekarang Jalan Raya;
- Barat : Dahulu tanah milik Mamiq Noar/Sekarang tanah milik Lalu Irham Srigede;

Untuk selanjutnya disebut sebagai : **OBJEK SENGKETA**

5. Bahwa Para Penggugat memperoleh obyek sengketa dengan tata cara dan prosedur yang benar sebagaimana yang telah digariskan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan terhadap kewajiban pembayaran sebagaimana yang disepakati dalam Akta

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli telah dibayarkan oleh Para Penggugat khususnya Tergugat 2 kepada Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1), meskipun pada saat itu tidak dilengkapi dengan adanya Sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah terhadap obyek sengketa namun Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) menunjukkan dokumen-dokumen otentik lainnya terhadap tanah obyek sengketa, maka sangat jelas obyek jual beli merupakan obyek yang dapat dipindah tangankan Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) kepada Para Penggugat, terlebih lagi Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) berjanji dan berkewajiban untuk menerbitkan Sertipikat terhadap obyek sengketa;

6. Bahwa selang beberapa waktu setelah terjadinya jual beli, Penggugat 2 selalu menanyakan kepada Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) terkait kewajibannya yang tertuang dalam akta Pengikatan Jual Beli yakni dalam hal penerbitan sertipikat terhadap obyek sengketa, namun sama sekali tidak ditanggapi dengan baik oleh Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) dan cenderung membiarkan berlarut-larut hingga saat ini;

7. Bahwa setelah ditelusuri dan begitu kagetnya Para Penggugat mengetahui ternyata Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) dan Tergugat 2 mempunyai Itikad tidak baik dengan melakukan hal-hal yang bertentangan dengan kaidah hukum yang berlaku, yakni sekitar tahun 2017/2018 tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat selaku pihak yang terlebih dahulu membeli obyek sengketa, Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) secara diam-diam menjual kembali obyek sengketa kepada Tergugat 2, padahal sangat diketahui oleh Tergugat 2 bahkan tahu persis dan terlibat langsung dalam setiap tahapan jual beli yang dilakukan antara Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) dengan Penggugat 2, sehingga dengan demikian jual beli yang dilakukan Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) dengan Tergugat 2 adalah tidak sah/batal demi hukum berikut akibat hukumnya;

8. Bahwa selain itu Tergugat 2 secara melawan hukum memasuki dan menguasai obyek sengketa serta telah mengajukan Permohonan penerbitan sertipikat hak milik atas namanya Pribadi yang saat ini masih dalam proses di Kantor Pertanahan Kab. Lombok Tengah (Turut Tergugat), tindakan yang dilakukan Tergugat 2 sangat tidak berdasar hukum serta tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

9. Bahwa terhadap obyek sengketa sama sekali tidak pernah dipindah tangankan oleh Para Penggugat dari dahulu hingga saat ini dalam bentuk apapun baik jual beli, gadai, dan peralihan hak lainnya kepada siapapun juga termasuk kepada Para Tergugat;

Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**

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



10. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang merugikan Para Penggugat, maka haruslah dinyatakan/ditetapkan menurut hukum bahwa segala surat menyurat atau dokumen yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Para Penggugat khususnya Penggugat 2 dengan Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya;

11. Bahwa terhadap Perbuatan peralihan hak obyek sengketa yang dilakukan oleh alm. Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) kepada Tergugat 2 atau pihak lain atas tanah obyek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin Para Penggugat, serta penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat 2 secara melawan hukum, Tentunya dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, bahwa unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara adalah:

- a. Adanya Perbuatan (Melawan Hukum/*onrechtmatig*);
- b. Adanya Kerugian (*Schadel*), antara tindakan dan kerugian; harus ada hubungan sebab akibat (*Causaliteitverband*);
- c. Kerugian disebabkan kesalahan (*Schuld*);

12. Bahwa, atas perbuatan Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian pada diri Para Penggugat baik moril maupun materil, dengan rincian sebagai berikut :

A. Kerugian Moril.

Bahwa kerugian Moril yang diderita oleh Para Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat adalah aktifitas Para Penggugat menjadi terganggu karena Para Penggugat terus memikirkan masalah ini ; Bahwa kerugian moril tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun karena oleh undang-undang mengharuskan menentukan jumlah tertentu, maka Para Penggugat meminta kepada Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah), secara tanggung renteng;

B. Kerugian Materil.

Bahwa selain kerugian moril, Para Penggugat juga mengalami kerugian materil yaitu Para Penggugat tidak dapat menguasai dan tidak dapat menikmati serta tidak dapat menjalankan bidang usaha Para Penggugat di atas tanah Obyek Sengketa sebagaimana izin yang telah dimilikinya, terlebih lagi Obyek Sengketa merupakan wilayah penunjang dari Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika dan tentunya mempunyai persentase kunjungan yang sangat tinggi dari Para wisatawan asing maupun domestik;

Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Matril yang diakibatkan oleh tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut adalah diperkirakan sekitar Rp.12.000.000 000 (Dua Belas Milyar Rupiah);

Dengan dasar perhitungan sebagai berikut:

Kisaran keuntungan Hotel dan fasilitas pendukung lainnya:

Rp.100.000.000/bulan X 120 Bulan = Rp.12.000.000 000 (Dua Belas Milyar Rupiah);

**Total Kerugian Morril dan Materill :** Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah), + Rp.12.000.000 000 (Dua Belas Milyar Rupiah) = Rp.13.000.000 000 (Tiga Belas Milyar Rupiah);

13. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya Gugatan Penggugat, dan karena adanya kekhawatiran Para Tergugat akan memindah tangankan obyek sengketa, maka Para Penggugat mohon agar Obyek Sengketa terlebih dahulu diletakkan sita jaminan (CB);

14. Bahwa karena gugatan Para Penggugat didasarkan atas bukti otentik, maka sudah sepantasnya putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi, PK dan Lain-lain (*Uit Voorbaar bij vorrad*);

15. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut dan adil untuk dibebankan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan – alasan yang telah diuraikan di atas, kami mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Praya atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Obyek Sengketa adalah sah milik Para Penggugat;
3. Menyatakan Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) dan Tergugat 2 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat;
4. Menyatakan hukum sah dan berharga sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dalam perkara ini;
5. Menyatakan hukum segala surat menyurat atau dokumen yang telah dibuat dan ditandatangani bersama oleh Para Penggugat khususnya Penggugat 2 dengan Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) terutama sekali:

- a. Akta Pengikatan Jual beli No.23 tanggal 29 September 2011;
- b. Akta Addendum No. 26 tanggal 14 November 2011;
- c. Akta Perubahan No. 34 tanggal 20 Maret 2012;
- d. Akta Addendum No. 43 tanggal 30 Mei 2012;
- e. Akta Risalah Rapat No.32 Tanggal 23 Desember 2011;
- f. Akta Jual Beli Saham No.33 Tanggal 23 Desember 2011;
- g. Akta Risalah Rapat No.20 Tanggal 17 Februari 2012;

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**

#### 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)



- h. Akta Rapat Umum Pemegang Saham No.24 Tanggal 04 Maret 2013;  
i. Akta Jual Beli Saham No.25 Tanggal 04 Maret 2013;  
j. Akta Jual Beli Saham No.26 Tanggal 04 Maret 2013;

adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya;

6. Menyatakan hukum peralihan hak yang dilakukan oleh Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) kepada Tergugat 2 dan/atau Pihak lain terhadap obyek sengketa adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum serta batal demi hukum;

7. Menyatakan hukum bahwa segala surat-surat dan/atau dokumen-dokumen yang terbit akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak melanjutkan/menghentikan proses permohonan Penerbitan Sertipikat Hak Milik yang dimohonkan Tergugat 2 dan mencoret permohonan tersebut dari buku register pendaftaran di kantor Pertanahan Kab. Lombok Tengah;

9. Menghukum kepada Para Tergugat dan/atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat tanpa syarat, dalam Keadaan kosong dan baik, bila perlu dengan bantuan pihak kepolisian;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi moril sebesar Rp. 1.000.000.000,00,- (Satu Milyar Rupiah), dan ganti rugi materiil sebesar Rp. 12.000.000.000,00,- (Dua Belas Milyar Rupiah) secara tanggung renteng;

11. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, Verzet dari pihak manapun, (*Uit Voorbaar bij Voorraad*);

12. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan:

- Para Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas;
- Tergugat I tidak pernah hadir atau mengirim kuasanya yang sah untuk menghadap ke persidangan;
- Tergugat II hadir diwakili oleh kuasanya MUHAMMAD BUSAIRI, S.H., dan MAHRIB NURDIN, S.H., keduanya berkantor pada Advokat & Penasihat Hukum Muhammad Buasairi, S.H dan Rekan yang beralamat di Jln. Balo' Sidiq No. 07 Gerantung, Kel. Gerantung, Kec. Praya Tengah, Kab. Lombok Tengah, berdasarkan surat Kuasa Khusus No.08/SK-PDT/IV/2021, tanggal 8 April 2021, dan telah didaftarkan di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 28 April 2021, dengan Register Nomor 177/SK-HK/2021/PN Pya;

- Turut Tergugat hadir diwakili oleh kuasanya JUNAEDIN, A. Ptnh., MARSOAN, S.H., LALU SUKIRMAN, A.Ptnh., M.H., HALILINTAR, S.Si.T., LALU SHOFIAN, S.H., LALU SAMSIDAR, S.H., dan LALE FATIMI ARBAIN, S.H., selaku pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, berdasarkan surat Kuasa Khusus No.157/SKU-52.02.MP.02.02/IV/2021, tanggal 13 April 2021, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 27 Mei 2021, dengan Register Nomor 198/SK-HK/2021/PN Pya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para Penggugat hadir kuasanya tersebut di atas, untuk Tergugat II hadir kuasanya Muhammad Busairi, S.H., dan Mahrib Nurdin, S.H., merupakan Advokat & Penasehat Hukum berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 08/SK-PDT/IV/2021, tertanggal 8 April 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum pada Pengadilan Negeri Praya dengan Register Nomor 177/SK-HK/2021/PN.Pya tertanggal 28 April 2021, dan untuk Turut Tergugat Hadir Kuasanya yaitu Lale Fatimi Arbain, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 157/SKU-52.02.MP.02.02/IV/2021, tertanggal 13 April 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum pada Pengadilan Negeri Praya dengan Register Nomor 198/SK-HK/2021/PN.Pya tertanggal 27 Mei 2021., dan untuk Tergugat I tidak hadir dalam persidangan atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Relas Panggilan yang telah dibacakan disidang, telah dipanggil dengan patut ternyata ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dewi Yolandasari Lenap, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Praya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Juli 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal 9 Agustus 2021 yaitu sebagai berikut:

## A. DI LUAR POKOK PERKARA (EKSEPSI)

Halaman 8 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**

### 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)





I. **Kewenangan Mengadili**

1. Bahwa, di dalam posita gugatan para Penggugat angka 8 (delapan) sebagaimana diketahui Penggugat adalah proses pendaftaran tanah dan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah Obyek Sengketa di Kantor Pertanahan Lombok Tengah (Turut Tergugat) sampai saat ini telah diterbitkan Surat Pendaftaran Tanah atas Tanah Obyek Sengketa a quo sebagai salah satu produk daripada Badan / Pejabat Tata Usaha Negara sebagai salah satu Obyek Sengketa Tata Usaha Negara;

2. Bahwa, di dalam petitum gugatan para Penggugat angka 8 (delapan) sebagaimana diketahui adalah salah satu Obyek Sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan salah satu Produk Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga sesuai dengan hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara pasal pasal 47 UU Nomor : 5 tahun 1986 yang menentukan tentang Kewenangan Absolut dari pada pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara (vide : Surat Pendaftaran Tanah atas Tanah Obyek Sengketa a quo dari Kantor Pertanahan Lombok Tengah/turut Tergugat).

3. Bahwa, berdasarkan pada hal-hal diuraikan di atas, sehingga gugatan Para Penggugat perkara a quo adalah : ***"Bukan wewenang Peradilan Umum In Casso Pengadilan Negeri (Cq. Pengadilan Negeri Praya) untuk memeriksa dan mengadilai perkara a quo.***

Akan tetapi adalah :

***"Kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) tentang sah atau tidaknya Surat Pendaftaran Tanah atas Obyek Sengketa dan perintah untuk tidak melanjutkan / penghentian permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik dan mencoret permohonan tersebut dari buku register pendaftaran di kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah".***

II. **Legal Standing para Penggugat Tidak Jelas dalam Perkara a quo**

1. Bahwa, Penggugat 1 sesuai gugatan Penggugat dalam perkara a quo bertindak sebagai Direktur daripada PT. PANJI MARA tetapi adalah orang yang sama dengan orang yang dimaksudkan dengan Penggugat 2 yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri.

2. Bahwa meskipun demikian diuraikan dalam angka 1 (satu) di atas, akan tetapi di dalam perkara ini yang bertindak/berbuat hukum adalah Penggugat 2, sehingga legal standing daripada para

Halaman 9 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**



Penggugat, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri ataupun sebagai pribadi maupun sebagai Direktur Perseroan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI No. AHU-0077862.AH.01.02.tahun 2019, adalah tidak jelas.

3. Bahwa, berdasarkan pada hal di atas, sehingga legal standing daripada para Penguat adalah Tidak Jelas di dalam perkara a quo.

### **III. Subyek Gugatan Penguat Tidak Lengkap**

1. Bahwa, sesuai dengan dasar dan alasan gugatan (posita gugatan angka 4) yang pada pokoknya menyatakan : “..... Obyek Sengketa dibeli oleh Penguat 2 dari R. Samisara Ranggasoli (isteri dari Tergugat 1)....”.

2. Bahwa, oleh karena R. Samisara Ranggasoli (isteri dari Tergugat 1) saat ini / saat diajukannya gugatan ini oleh para Penguat adalah telah meninggal dunia, sehingga secara Hukum Acara Perdata tidak cukup gugatana perkara a quo hanya ditujukan kepada suami / mantan suami almarhumah / Tergugat 1 saja, melainkan juga harus ditujukan kepada ahli waris lainnya jika digugat dalam kafasitasnya sebagai pribadi, dan juga kepada anggota Dewan Direksi / atau anggota Dewan Pemegang Saham jika dalam jabatannya sebagai salah seorang Pemegsng Saham Mayoritas.

3. Bahwa, berdasarkan hal diatas, jika tidak demikian halnya sehingga sesuai Hukum Acara Perdata terhadap gugatan Para Penguat pekara a quo adalah Subyek Gugatan para Penguat Tidak Lengkap;

### **IV. Gugatan Penguat Tidak Jelas / Kabur**

1. Bahwa, karena tidak jelasnya Legal Standing para Penguat dan tidak jelasnya sebagai pribadi ataukah sebagai jabatan Direksi sebuah Perseroan Terbatas atau suatu Badan Hukum.

2. Bahwa, oleh karena itulah gugatan Penguat perkara a quo adalah gugatan yang tidak jelas/kabur (abscuur label);

3. Bahwa, berdasarkan pada ketentuan dan alasan eksepsi Tergugat 2 diuraikan diatas, sehingga sesuai Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, jelaslah perkara ini adalah bukan kewenangan Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri Praya) yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo. Dan dengan demikian selanjutnya karena hal-hal yang diuraikan berikutnya di atas, sehingga secara hukum Acara Perdata gugatan para Penguat



perkara a quo harus dinyatakan Tidak Diterima (Niet On vanklijke verklaraad/NO);

## B. DI DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, Tergugat 2 mohon agar terhadap hal-hal diuraikan di atas dapat dijadikan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan diuraikan di dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa, Tergugat 2 membantah dan menolak dasar dan alasan-alasan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali terhadap yang diakui secara tegas dan jelas.
3. Bahwa, Tergugat 2 membantah dan menolak dasar dan alasan-alasan gugatan Penggugat pada posita angka 1 (satu), karena dalam (posita) gugatan tersebut tidak jelas keberadaan/kedudukan hukum daripada R. Samisara R sebagai Penjual atas beberapa bidang tanah tersebut, sehingga kepastian hukum daripada jual beli itupun menjadi tidak sah atau setidaknya-tidaknya menjadi tidak benar / tidak jelas.
4. Bahwa, Tergugat 2 membantah dan menolak dasar dan alasan-alasan gugatan Penggugat pada posita angka2 (dua), khusus terhadap seluruh Akta yang dimaksudkan Penggugat tersebut secara hukum adalah tidak dapat dijadikan dasar hukum sah nya jual beli atas Obyek Jual Beli / Tanah Obyek Sengketaa quo, juga karena baik dalam angka 1 (satu) maupun pada angka 2 (dua) dan posita angka 3 (tiga), ini para Pengugat tidak menjelaskan jual beli saham suatu Perseroan Terbantas atau harta kekayaan pribadi daripda seorang atau beberapa anggota direksi sebuah Perseroan Terbatas yang dimaksudkan para Penggugat, serta tidak cukup hanya persetujuan atau sepengetahuan perusahaan (vide : sesuai dasar dan alasan gugatan para Penggugat angka 3/tiga), akan tetapi in case, perlu dianalisis sesuai dengan ketentuan UUPT yang berlaku, jika hal ini disyaratkan dalam Anggaran Dasar / Akta Pendirian Perseroan tersebut.
5. Bahwa, Tergugat 2 membantah dan menolak dasar dan alasan-alasan gugatan Penggugat pada posita angka 4 (empat), karena dasar dan alas an gugatan para Penggugat tersebut pada angka 4 (empat) tersebut adalah tidak benar Penggugat 2 adalah sebagai Pembeli dari beberapa bidang tanah dalam 1 hamparan dan apalagi terhadap Obyek Sengketa, akan tetapi yang benar adalah disamping sebaliknya itu juga terhadap Obyek Sengketa adalah tanah yang dibeli secara sah, sesuai hukum dan sampai saat ini juga dimiliki serta dikuasai oleh Tergugat 2 sebagai Pemilik yang sah atas Obyek Sengketa. Hal ini sesuai dengan

Halaman 11 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengakuan Penggugat 2 pada posita gugatan angka 5 (lima) pada baris ke – 5 yang menyatakan : “..... khususnya Tergugat 2 kepada alm. R. Samisara Ranggasoli (isteri .....),.....”. Sehingga dengan demikian, atas dasar dan alasan gugatan, sebagai pengakuan para Penggugat ini adalah telah mendukung kebenaran daripada bantahan Tergugat 2 pada jawaban, dalam pokok perkara ini, dengan memperhatikan beberapa dasar-dasar kebenaran daripada bantahan Tergugat 2 ini adalah :

5.1. Penyerahan Penguasaan AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI, Nomor : 24, tanggal 17 – 07 – 1992, yang dibuat oleh EDDY HERMANSYAH, SH. Notaris di Mataram.

5.2. AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI, Nomor : 20, tanggal 26 – 11 – 2016, yang dibuat oleh LALU DAUD NURJADI, SH. MKn. Notaris di Lombok Tengah.

5.3. AKTA KUASA UNTUK MENJUAL, Nomor : 26, tanggal 26 – 11 – 2016, yang dibuat oleh LALU DAUD NURJADI, SH. MKn. Notaris di Lombok Tengah.

5.4. AKTA PERNYATAAN PELUNASAN, Nomor : 11, tanggal 10 – 04 – 2017, yang dibuat oleh LALU DAUD NURJADI, SH. MKn. Notaris di Lombok Tengah.

6. Bahwa, berdasarkan pada hal yang dijadikan dasar dan alasan bantahan Tergugat 2 diuraikan di atas, sehingga jelaslah dasar dan alasan Tergugat 2 membantah dan menolak dasar dan alasan-alasan gugatan Penggugat secara hukum adalah mempunyai dasar alasan yang kuat untuk seluruhnya, karena disamping dasar dan alasan-alasan gugatan para Penggugat adalah tidak benar, juga adalah tidak jelas / kabur serta juga karena tidak lengkap Subyek Gugatan para Penggugat, dan Legal Standing para Penggugat Tidak Jelas dalam Perkara a quo.

7. Bahwa, dengan demikian pula segala dasar dan alasan daripada bantahan Tergugat 2 adalah benar untuk seluruhnya, karena terhadap semua akta dan peralihan serta dasar hak milik atas tanah Obyek Sengketa daripada Tergugat 2 adalah berdasarkan hukum dan prosedur perolehan hak yang telah sesuai dengan hukum yang berlaku atas semuanya. Oleh karena berdasarkan pada ketentuan yang dimaksudkan di atas, sehingga jelaslah secara hukum atas segala dasar dan alasan hak milik Tergugat 2 atas Tanah Obyek Sengketa perkara a quo adalah berdasarkan jual beli yang tuntas, tunai dan lunas secara sah dan dengan penuh etika baik yang harus dilindungi hukum.

8. Bahwa, berdasarkan pada uraian bantahan / jawaban diluar dan di dalam pokok perkara Tergugat 2 di atas, sehingga secara hukum Acara

Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**

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



Perdata Pengadilan Negeri Praya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini harus menolak terhadap gugatan para Penggugat untuk seluruhnya sebagaimana detailnya di dalam permohonan Tergugat 2 di bawah ini.

**C. PERMOHONAN TERGUGAT 2**

Bahwa, berdasarkan uraian di atas, sehingga secara hukum Tergugat 2 patut memohon agar perkara ini dijatuhi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**M E N G A D I L I :**

**I. DI LUAR POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat 2 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum, bahwa Pengadilan Negeri Praya tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat ini;
3. Menyatakan gugatan para Penggugat Tidak Diterima (Niet On vanklijke verklaraad/NO).

**II. DI DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan para Penggugat ntuk seluruhnya, setidaknya tidaknya;
2. Menyatakan gugatan para Penggugat Tidak Diterima (Niet On vanklijke verklaraad/NO).

**III. DI LUAR DAN DI DALAM POKOK PERKARA**

1. Menghukum kepada para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul di dalam perkara ini;
2. Dan atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah pula mengajukan jawaban tertanggal 2 Agustus 2021 adalah sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat,
2. Bahwa Turut Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan Pemerintahan Republik Indonesia Cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten

*Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Pya*





Lombok Tengah berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor: 63 Tahun 2013 dan diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, melaksanakan urusan Pemerintahan dibidang Pertanahan.

3. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (Obscuur Lible) karena bidang tanah obyek sengketa yang diklaim Milik Penggugat yang terletak di Desa Selong Belanak Kecamatan Praya Barat, sudah dimohonkan Sertipikat oleh R. Samisara Ranggasoli pada Tahun 2018 dan telah diterbitkan Sertipikatnya oleh Turut Tergugat ( Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah )

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala yang terurai dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan pokok perkara

2. Bahwa turut tergugat menolak seluruh dalil - dalil gugatan penggugat.

3. Bahwa penerbitan obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Atas Nama R. Samisara Ranggasoli telah diterbitkan oleh Turut Tergugat ( Kepala kantor Pertanahan Kabuparten Lombok Tengah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang – undangan yangt berlaku.

4. Bahwa dalil – dalil Gugatan Penggugat yang mengklaim memiliki bidang tanah obyek sengeta di Desa selong Belanak tersebut harus di jelaskan oleh penggugat mengenai subyek hak dan obyek hak yang jelas, terutama mengenai kewarganegaraan, sebagaimana Nama Klien Penggugat yaitu CHANDRU NEBHRAJ TOPANDASANI bukan warga negara indonesia, oleh karena itu dasar dan alasan dalil – dalil penggugat sangatlah tidak beralasan hukum, oleh karena itu gugatan penggugat patut ditolak untuk seluruhnya.

5. Bahwa bukti kepemilikan yang didalilkan oleh penggugat sebagai dasar kepemilikan adalah Akta Pengikatan Jual beli artinya belum terjadi Jual beli yang di ujudkan dalam Akta jual beli ( AJB ) oleh para pihak penjual dan pihak pembeli, yang perlu diketahui oleh penggugat terhadap bidang tanah obyek sengketa adalah terutama Status Hak Atas Tanah yang merupakan Status Tanah Negara artinya bagi masyarakat, perorangan atau Badan Hukum yang memiliki tanah diatas tanah yang bersetatus Tanah Negara sesuai dengan Luasannya, maka yang akan memberikan hak Atas Tanah adalah Pemerintah dalam hal ini Kepala kantor Pertanahan melalui Surat Keputusan Pemberian hak sebagaimana

*Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Pya*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diatur dalam Peraturan Pemerintah NO 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, JO. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberina dan Pembatalan hak atas Tanah negara dan Hak Pengelolaan.

6. Bahwa Bidang Tanh yang dimohonkan Sertipikat Hak atas Tanah oleh Lalu kertayasa yang terletak di Desa selong Belanak Kecamatan Praya Barat Kabupaten lombok Tengah, memang benar belum ada sertipikat, dan dimohonkan oleh Lalu Kertayasa, telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten lombok tengah dengan No. berkas 68635/2018, dan permohonan Tersebut diatas telah memenuhi Persyaratan Data Pisik dan data yuridis, sehingga ditindak lanjuti dengan Pegukuran dan telah diterbitkan Peta Bidang hasil Pengukuran dengan Nomor Identipikasi Budang ( NIB ) Nomor ; 01619 Luas : 5.105 M2, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah Mq. Rahmi
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah H. SAli Asgar
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah L. Rudi Sri Gede
- Sebelah selatan : Berbatasan Jalan Torok / selong Belanak

7. Bahwa Proses Penerbitan Sertipikat hak atas Tanah yang dimohonkan oleh Perorangan atau Badan Hukum, sepanjang memenuhi persyaratan data Pisik dan data Yuridis itu lengkap sesuai ketentuan Peraturan Perindang - undangan yang berlaku, maka permohonan tersebut dapat di Proses sampai diterbitkannya sertipikat hak atas tanah .ketentuan peraturan dimaksud mengacu pada Peraturan Pemerintah ( PP ) No 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, oleh karena itu Turut Tergugat ( Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah ) telah sesuai dengan Asas – asas Umum Pemerintahan yang baik ( AAUPB ) dan asas kecermatan, dan bukankah perbuatan Melawan Hukum sebagaimana perihal Gugatan penggugat.

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas, gugatan penggugat yang lain dan selebihnya tidak perlu Turut Tergugat Tanggapi karena tidak ada nilai relevansinya, Oleh Karena itu Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menolak dalil – dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

At a u

Apabila Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang adil menurut peradilan yang baik.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat tersebut diatas, Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 23 Agustus 2021, yang pada pokoknya sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas tanggapan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 2 September 2021, yang pada pokoknya sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut) dan eksepsi bukan tentang kewenangan mengadili. Bahwa mengenai eksepsi atas kompetensi absolut perkara ini telah dipertimbangkan sebelumnya oleh Majelis Hakim didalam pertimbangan Putusan Sela yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 16 Spetember 2021, sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan kembali mengenai eksepsi kompetensi absolut tersebut;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Legal Standing para Penggugat Tidak Jelas dalam Perkara *a quo*;
- Subyek Gugatan Penggugat Tidak Lengkap;

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (*Obscuur Libel*) karena bidang tanah obyek sengketa yang diklaim Milik Penggugat yang terletak di Desa Selong Belanak Kecamatan Praya Barat, sudah dimohonkan Sertipikat oleh R. Samisara Ranggasoli pada Tahun 2018 dan telah diterbitkan Sertipikatnya oleh Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah);

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat telah membatah jawaban dari Tergugat II dan Turut Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Para Penggugat telah di paparkan secara rinci dan tegas kedudukan hukum dan kepentingan hukum dari masing-masing Para Penggugat sebagaimana yang di jelaskan pada Posita gugatan Para Penggugat, hal ini terlihat jelas berdasarkan Akta Pengikatan jual beli No.23,34,43 yang dibuat di Notaris/PPAT Judy Sentana, SH.,MH, berdasarkan uraian di atas maka dapat dipastikan secara hukum Para Penggugat adalah pihak yang memiliki kedudukan secara hukum/*Legal Standing* dalam mengajukan gugatan dalam perkara *Aquo*;
- Bahwa dalam asas hukum acara perdata yang menyebutkan ***"bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya"*** selain itu hal senada juga tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.305 K/Sip/1971 dan masih banyak yurisprudensi lainnya yang menyatakan hal yang sama, oleh karenanya Para Penggugat berkeyakinan mengenai komposisi Para Pihak dalam perkara *Aquo* adalah telah lengkap;
- Bahwa terhadap eksepsi mengenai gugatan Penggugat kabur, Para Penggugat berpendapat Tergugat 2 tidak mengajukan pembahasan eksepsi sesuai dengan materinya, uraian pembahasan materi eksepsi yang diajukan Tergugat 2 tidak ada relevansinya dengan materi eksepsi gugatan kabur/*obscure libel*, lagi pula formulasi gugatan Para Penggugat telah terurai dengan jelas dan terang benderang, sehingga terbebas dari kekaburan yang dapat menyebabkan gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 17 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**

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



Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat 2 yang menyatakan bahwa Legal Standing para Penggugat Tidak Jelas dalam Perkara *a quo* dikarenakan yang bertindak bertindak/berbuat hukum adalah Penggugat 2, sehingga legal standing daripada para Penggugat, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri ataupun sebagai pribadi maupun sebagai Direktur Perseroan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI No. AHU-0077862.AH.01.02.tahun 2019 adalah tidak jelas. Bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat setelah mencermati gugatan Penggugat, ternyata dalam gugatannya Para Penggugat telah menjelaskan tentang kedudukan hukum atas peristiwa hukum terkait tanah objek sengketa yang dimana Penggugat 1 merupakan Perseroan berbadan hukum yang berkepentingan terhadap tanah sengketa tersebut dan Penggugat 2 merupakan Direktur dari PT. Panji Mara (Penggugat 1). Bahwa Penggugat 2 membeli objek sengketa dari alm. Razyendrina Samisara Ranggasoli (isteri Tergugat 1) berdasarkan Akta Pengikatan jual beli No.23,34,43 yang dibuat di Notaris/PPAT Judy Sentana, SH.,MH., sehingga jika mencermati dalil gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat memiliki hak untuk menggugat dan oleh karena itu, maka eksepsi Tergugat II harus ditolak;

Menimbang, bahwa Eksepsi Para Tergugat II mengenai gugatan Para Penggugat tidak lengkap dalam menarik para Pihak (***Plurium litis consortium***), Majelis hakim berpendapat bahwa dalam suatu gugatan perdata antara Penggugat dan Tergugat harus mempunyai suatu hubungan hukum. Hal ini penting untuk menentukan apakah para pihak mempunyai kedudukan atau kapasitas selaku pihak yang berperkara di Pengadilan. Hubungan hukum dalam suatu sengketa perdata dapat timbul baik karena adanya suatu perjanjian atau suatu perbuatan melawan hukum. Suatu gugatan yang diajukan oleh atau ditujukan kepada pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum maka gugatan tersebut mengandung cacat *error in persona*. (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971). Bahwa ada tiga bentuk *cacat error in persona*, pertama jika pihak Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat (*diskualifikasi in person*), kedua jika Penggugat keliru menarik pihak yang digugat (*gemis aanhoeda nigheid*) dan ketiga gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena seharusnya ada pihak lain yang harus ditarik atau dilibatkan dalam penyelesaian suatu perkara. Bahwa ketiga bentuk cacat *error in persona* tersebut tetap mengacu pada adanya suatu hubungan hukum antara pihak yang menggugat dan pihak yang digugat;

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/Sip/1971 dalam kaidah hukumnya menyatakan “Pengadilan tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai pihak tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan asas hukum acara perdata, bahwa hanya penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia di atas telah mengatur bahwa hanya Para Penggugat yang berhak menentukan seseorang sebagai Tergugat dalam gugatannya sehingga Majelis Hakim tidak berwenang untuk itu, serta yurisprudensi merupakan salah satu dari sumber hukum, maka menurut Majelis Hakim setelah mencermati baik materi dalam gugatan dan replik Para Penggugat bahwa pokok gugatan Para Penggugat adalah perbuatan Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) dan Tergugat 2 yang melakukan jual beli obyek sengketa, Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) secara diam-diam menjual kembali obyek sengketa kepada Tergugat 2 dan mengenai Penguasaan tanpa hak Objek sengketa oleh Tergugat 2 karena Para Penggugat mendalilkan mempunyai tanah Objek Sengketa berdasarkan Akta Pengikatan jual beli No.23,34,43 yang dibuat di Notaris/PPAT Judy Sentana, SH.,MH., sehingga Para Tergugat ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, oleh karena itu eksepsi Para Tergugat tersebut tidaklah beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat II harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat mengenai gugatan Para Penggugat kabur dikarenakan bidang tanah obyek sengketa yang diklaim Milik Penggugat yang terletak di Desa Selong Belanak Kecamatan Praya Barat, sudah dimohonkan Sertipikat oleh R. Samisara Ranggasoli pada Tahun 2018 dan telah diterbitkan Sertipikatnya oleh Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah), Majelis Hakim berpendapat bahwa agar gugatan memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), maka oleh Pasal 8 Rv menyebutkan Pengugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*). Bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan posita dan petitum surat gugatan Penggugat tersebut, gugatan Para Penggugat telah memuat hubungan antara Posita dengan Petitum gugatan Penggugat sangat erat (*innerlijke samenhang*) karena dalam Posita telah menguraikan dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum Penggugat (*middelen van*

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Pya

#### 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

den eis) yaitu tentang perbuatan Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) dan Tergugat 2 yang melakukan jual beli obyek sengketa, Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) secara diam-diam menjual kembali obyek sengketa kepada Tergugat 2 dan mengenai Penguasaan tanpa hak Objek sengketa oleh Tergugat 2 karena Para Penggugat mendalilkan mempunyai tanah Objek Sengketa berdasarkan Akta Pengikatan jual beli No.23,34,43 yang dibuat di Notaris/PPAT Judy Sentana, SH.,MH dan mengenai apakah benar Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum atau alas hak terhadap tanah objek sengketa sebagaimana eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat, hal tersebut telah masuk dalam pokok perkara yang memerlukan pembuktian, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat mengenai gugatan Para Penggugat kabur tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa pada sekitar Tahun 2011 Penggugat II membeli sebidang tanah hamparan dari RAZYENDRINA SAMISARA RANGGASOLI (istri Tergugat I) yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 29 September 2011 sebagaimana perubahan terakhir dalam Akta Adendum Nomor 43 tertanggal 30 Mei 2012 dengan jumlah keseluruhan obyek yang diperjualbelikan adalah tanah yang terletak di Dusun Rujak Tengah, Desa Selong Belanak Kec. Praya Barat Kab. Lombok Tengah, NTB, Pipil No. 953, Percil Nomor 139, seluas  $\pm 3.300$  M2 yang diketahui salah satu dari surat tanah yang dijual tersebut tercatat atas nama Mamiq Seterah (obyek sengketa) yang setelah dilakukan pengukuran ulang diketahui bahwa tanah tersebut luasnya  $\pm 5.100$  M2 (obyek sengketa) dengan batas-batas :
  - Utara : Dahulu tanah milik Meranim/sekarang Tanah mamiq Rahimi
  - Timur : Dahulu tanah Milik Aq. Gonep/sekarang Tanah milik H.Ali Asgar;
  - Selatan : Dahulu tanah Aq. Gonep/H. Abdussamad/sekarang Jalan Raya;
  - Barat : Dahulu tanah milik Mamiq Noar/Sekarang tanah milik Lalu Irham Srigede;
- Bahwa obyek tanah yang dijual beli antara Penggugat dan R.SAMISARA RANGGASOLI (istri Tergugat I) adalah satu bagian yang tidak terpisahkan dengan PT.Panji Mara, maka oleh karena itu mengenai peralihan hak terhadap tanah-tanah tersebut harus melalui persetujuan Para Pemegang Saham;

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa belakangan diketahui bahwa tanah yang diperjualbelikan tersebut ditetapkan Pemerintah Daerah sebagai kawasan Pariwisata dimana izin pengelolaannya diberikan kepada PT.Panji Mara (perusahaan milik R.SAMISARA RANGGASOLI dan keluarga) dan oleh karenanya Penggugat II kemudian membeli seluruh saham yang ada pada PT. PANJI MARA, sehingga keseluruhan saham PT.Panji Mara telah beralih dan dimiliki oleh Penggugat II;
- Bahwa dalam jual beli obyek sengketa antara Penggugat II dan istri dari Tergugat I (R.SAMISARA RANGGASOLI), tanah belum memiliki sertifikat dan berjanji serta berkewajiban untuk menerbitkan sertifikat terhadap obyek sengketa, lalu selang beberapa lama setelah jual beli Penggugat II kerap menanyakan kepada istri Tergugat I (R.SAMISARA RANGGASOLI) terkait kewajibannya untuk melakukan pengurusan penerbitan sertifikat, namun oleh R. SAMISARA RANGGASOLI tidak merespon dan abai;
- Bahwa sekitar tahun 2017/2018 tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat, R.SAMISARA RANGGASOLI secara diam-diam menjual obyek sengketa kepada Tergugat II, meskipun oleh Tergugat II mengetahui dengan jelas bahwa terhadap tanah obyek sengketa sudah diperjualbelikan antara R.SAMISARA RANGGASOLI dengan Penggugat II, sehingga jual beli antara R.SAMISARA RANGGASOLI dengan Tergugat II adalah tidak sah;
- Bahwa perbuatan Tergugat II yang memasuki dan menguasai obyek sengketa serta melakukan pengajuan pendaftaran penerbitan Sertifikat dilakukan secara melawan hukum dan tidak sesuai dengan Undang-undang yang berlaku, sehingga menimbulkan kerugian baik moril dan materil kepada Penggugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat II membantah dalil Penggugat pada pokoknya dengan menyatakan bahwa tidak benar Penggugat 2 adalah sebagai Pembeli dari beberapa bidang tanah dalam 1 hamparan dan apalagi terhadap Obyek Sengketa, akan tetapi yang benar adalah disamping sebaliknya itu juga terhadap Obyek Sengketa adalah tanah yang dibeli secara sah, sesuai hukum dan sampai saat ini juga dimiliki serta dikuasai oleh Tergugat 2 sebagai Pemilik yang sah atas Obyek Sengketa. Sebagaimana tersebut dalam Penyerahan Penguasaan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, Nomor : 24, tanggal 17 – 07 – 1992, yang dibuat oleh EDDY HERMANSYAH, SH. Notaris di Mataram, Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, Nomor : 20, tanggal 26 – 11 – 2016, yang dibuat oleh LALU DAUD NURJADI, SH. MKn. Notaris di Lombok Tengah, Akta Kuasa Untuk Menjual, Nomor : 26, tanggal 26 – 11 – 2016, yang dibuat oleh LALU

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DAUD NURJADI, SH. MKn. Notaris di Lombok Tengah dan Akta Pernyataan Pelunasan, Nomor : 11, tanggal 10 – 04 – 2017, yang dibuat oleh LALU DAUD NURJADI, SH. MKn. Notaris di Lombok Tengah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat membantah dalil Penggugat dengan menyatakan pada pokoknya Bahwa bukti kepemilikan yang didalilkan oleh Penggugat sebagai dasar kepemilikan adalah Akta Pengikatan Jual beli artinya belum terjadi Jual beli yang di ujudkan dalam Akta jual beli ( AJB ) oleh para pihak penjual dan pihak pembeli, yang perlu diketahui oleh penggugat terhadap bidang tanah obyek sengketa adalah terutama Status Hak Atas Tanah yang merupakan Status Tanah Negara artinya bagi masyarakat, perorangan atau Badan Hukum yang memiliki tanah diatas tanah yang berstatus Tanah Negara sesuai dengan Luasannya, maka yang akan memberikan hak Atas Tanah adalah Pemerintah dalam hal ini Kepala kantor Pertanahan melalui Surat Keputusan Pemberian hak sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak atas Tanah negara dan Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan pada pokoknya:

- Bahwa seluruh rangkaian proses peralihan hak atas tanah maupun pemindahan Hak atas saham telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, baik aturan yang mengatur jual beli tanah yakni KUHPdata, UU Pokok Agraria maupun PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Sedangkan peralihan hak atas saham telah sesuai dengan ketentuan Pasal 56 Undang-undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas serta telah sesuai pula dengan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga Perusahaan, sehingga terhadapnya adalah sah dan berdasar hukum;
- Bahwa terkait akta Kuasa untuk Menjual No. 26 tanggal 26- 11 tahun 2016 yang dibuat oleh Notaris Lalu Daud Nurjadi, SH.,M.Kn, terhadapnya selain tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, akta kuasa menjual tersebut tidak dapat diberlakukan lagi, dikarenakan salah satu pihak yakni R. Samisara Ranggasoli telah meninggal dunia, sebagaimana ketentuan Pasal 1813 KUHPdata menegaskan dengan meninggalnya salah satu pihak maka dengan sendirinya pemberian kuasa berakhir demi hukum, hubungan hukum pemberian kuasa tidak berlanjut kepada ahli waris, jika hubungan itu harus diteruskan oleh ahli waris maka dibuat surat kuasa baru;

*Halaman 22 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Pya*

### 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)



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah mengenai objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah dengan luas  $\pm 5.100 \text{ m}^2$ , terletak di Dusun Rujak Tengah, Desa Selong Belanak Kec. Praya Barat Kab. Lombok Tengah, NTB, Pipil No. 953, Percil Nomor 139, yang mana sampai saat ini tanah objek sengketa tersebut dikuasai oleh Pihak Tergugat II;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah perbuatan Tergugat II yang menguasai tanah objek sengketa dan mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Para Penggugat telah dibantah maka sebagaimana ketentuan Pasal 283 Rbg Para Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Para Penggugat maupun Tergugat serta Turut Tergugat untuk membuktikan dalil-dalilnya telah mengajukan alat bukti baik surat-surat maupun saksi-saksi. Sebelum lebih lanjut masuk dalam proses pembuktian terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dapat atau tidaknya alat bukti yang diajukan Para Penggugat maupun Tergugat digunakan dalam proses pembuktian dipersidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-48, sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli No.23, tanggal 29 September 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Akta Addendum No.26, tanggal 14 November 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Akta Perubahan No.34, tanggal 20 Maret 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Akta Addendum No.43, tanggal 30 Mei 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) An. Chandru Nebhraj, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan PBB Sektot Pedesaan dan Sektor Perkotaan No.953 An. Mamiq Seterah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan, tertanggal 22 April 1991, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Tanda Bukti Pembayaran Pajak dan Bangunan, tahun 1991, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tahun 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat Petikan Jumlah Pajak Terhutang Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tahun 1991, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan, tertanggal 22 April 1991, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 22 April 1991, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Tanda Terima, tertanggal 9 Januari 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.52 tanggal 15 Juni 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Fotocopy Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.53 tanggal 15 Juni 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 7 Agustus 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
17. Fotocopy Surat Keterangan Pemilikan Tanah tanggal 23 Juli 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Fotocopy Surat Keterangan No.1726/Pem-SB/VII/2021, tanggal 23 Juli 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
19. Fotocopy Surat Pernyataan (Pemilikan bidang tanah), tanggal 7 Agustus 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;
20. Fotocopy Surat Pernyataan (batas-batas bidang tanah), tanggal 7 Agustus 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;
21. Fotocopy Surat Pernyataan Pemasangan Tanda-Tanda Batas Bidang Tanah, tanggal 7 Agustus 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-21;
22. Fotocopy Akte Perseroan Terbatas PT. Panji Mara No.107, tanggal 26 Maret 1990, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-22;
23. Fotocopy Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No.C2-1290 HT.011.01.Th.93, tanggal 3 Maret 1993, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-23;

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Fotocopy Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Barat No.556/172/006, tanggal 31 Maret 1992, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-24;
25. Fotocopy Keputusan Bupati Lombok Tengah No.503.9/191/2011, tanggal 22 November 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-25;
26. Fotocopy Akta Risalah Rapat PT. Panji Mara No.31, tanggal 23 Desember 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-26;
27. Fotocopy Akta Risalah Rapat PT. Panji Mara No.32, tanggal 23 Desember 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-27;
28. Fotocopy Akta Jual Beli Saham No.33, tanggal 23 Desember 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-28;
29. Fotocopy Akta Kuasa Direksi No.34, tanggal 23 Desember 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-29;
30. Fotocopy Akta Risalah Rapat PT. Panji Mara No.20, tanggal 17 Februari 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-30;
31. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI No.AHU-18975.AH.01.02.Tahun 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-31;
32. Fotocopy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. Panji Mara No.24, tanggal 4 Maret 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-32;
33. Fotocopy Akta Jual Beli Saham No.25, tanggal 4 Maret 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-33;
34. Fotocopy Akta Jual Beli Saham No.26, tanggal 4 Maret 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-34;
35. Fotocopy Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum No.AHU-AH.01.10-31600, tanggal 30 Juli 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-35;
36. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Panji Mara No.01, tanggal 6 September 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-36;
37. Fotocopy Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum No.AHU-AH.01.03-0340466,

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**

#### 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

tanggal 3 Oktober 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-37;

38. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI No.AHU-0077862.AH.01.02.Tahun 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-38;

39. Fotocopy Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI No.AHU-0077862.AH.01.02.Tahun 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-39;

40. Fotocopy Kartu NPWP An. PT. Panji Mara, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-40;

41. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Tanah, tertanggal 14 Agustus 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-41;

42. Fotocopy Kwitansi PT. Panji Mara - Sporadik Pembayaran ke II, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-42;

43. Fotocopy Kwitansi PT. Panji Mara - Sporadik PEMB I, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-43;

44. Fotocopy Kwitansi PT. Panji Mara - Sporadik, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-44;

45. Fotocopy Kwitansi PT. Panji Mara – Operational Lapangan Selong Belanak, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-45;

46. Fotocopy Print Out Pembayaran Garuda Indonesia An. Lalu Kertayasa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-46;

47. Fotocopy Surat Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Nusa Tenggara Barat No.B/21/I/2020/Ditreskrimun, tertanggal 20 Januari 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-47;

48. Fotocopy Surat Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Nusa Tenggara Barat No.B/15/I/2020/Ditreskrimun, tertanggal 20 Januari 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-48

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut masing-masing telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-24 dan P-46 yang merupakan bukti surat fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya serta Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu Drs. Lalu Wire Jake, Eddy Hermansyah, dan Ashok Kumar;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-9, sebagai berikut:

*Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Pya*

#### 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. Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli No.24, tanggal 17 Juli 1992, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-1;
2. Fotocopy Akta Surat Kuasa No.25, tanggal 17 Juli 1992, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-2;
3. Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli No.20, tanggal 26 November 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-3;
4. Fotocopy Akta Pernyataan Pelunasan No.11, tanggal 10 April 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-4;
5. Fotocopy Kuasa Untuk Menjual No.32, tanggal 26 November 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-5;
6. Fotocopy Permohonan Kepada Kepala Pertanahan Lombok Tengah, tanggal 28 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), tanggal 28 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-7;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Menggarap, tanggal 28 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-8;
9. Fotocopy Surat Keterangan Tanah No.600/p.n-S,B/IX/2017, tanggal 28 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TII-9;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut masing-masing telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali T.II-3 dan T.II-5 yang merupakan bukti surat fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya serta Tergugat II telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu Saksi Nasri Fathoni, S.Pd dan Lalu Yahya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-14, yaitu :

1. Fotocopy Permohonan Kepada Kepala Pertanahan Lombok Tengah, Pormulir 402, tanggal 28 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-1;
2. Fotocopy Permohonan Kepada Kepala Pertanahan Lombok Tengah, tanggal 28 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), tanggal 28 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-3;

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**



4. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Lampiran Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional), tanggal 28 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan Pengalihan Garapan, tanggal 22 November 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan Menggarap, tanggal 28 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan Pemasangan Tanda-Tanda Batas Bidang Tanah, tanggal 28 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan Tanah No.600/p.n-S,B/IX/2017, tanggal 28 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-8;
9. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk, atas nama Lalu Kartayasa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-9;
10. Fotocopy Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.20, tanggal 26 November 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-10;
11. Fotocopy Akta Pernyataan Pelunasan No.11, tanggal 10 April 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-11;
12. Fotocopy Peta Bidang Tanah, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-12;
13. Fotocopy Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas, (Lampiran 8b), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-13;
14. Fotocopy Surat Pernyataan Belum Bersertifikat, tanggal 29 Juli 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-14;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut masing-masing telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa terhadap semua alat bukti baik yang diajukan oleh pihak Para Penggugat maupun Tergugat yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut adalah yang ada relevansinya dengan perkara ini, sedangkan yang tidak berkaitan cukup dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketa dalam perkara *a quo*, Majelis hakim akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan Penggugat II sekitar tahun 2011 telah membeli tanah sengketa dari orang yang

*Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Pya*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama alm. Razyendrina Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1), terhadap jual beli tersebut atas sepengetahuan serta persetujuan keluarganya selaku Para Pemegang saham sebelumnya dari perusahaan PT. Panji Mara, hal ini dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual beli No.23 tanggal 29 September 2011, Akta Addendum No. 26 tanggal 14 November 2011, Akta Perubahan No. 34 tanggal 20 Maret 2012, dan Akta Addendum No. 43 tanggal 30 Mei 2012 dimana Akta-akta tersebut dibuat di Notaris/PPAT Ny. Judy Sentana, SH.,MH.,;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mendasarkan peralihan kepemilikan atas tanah objek sengketa kepada Penggugat II berdasarkan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-4, yang mana bukti tersebut berupa Akta Pengikatan Jual beli No.23 tanggal 29 September 2011 yang menerangkan tentang pengikatan jual beli tanah sengketa antara PT. Panji Mara (Penggugat I) selaku Pihak Pertama dengan Tuan Chandru Nebraj Topandasani (Penggugat II) selaku Pihak Kedua. Bahwa dalam pengikatan jual beli tersebut diketahui Penggugat I akan menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat II dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Akta pengikatan tersebut (vide bukti P-1), begitu pula pada bukti surat P-2, P-3, dan P-4 yang merupakan Addendum dari perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat I dan Penggugat II. Bahwa kemudian Para Penggugat telah pula mendalilkan dalam angka 5 pada posita gugatannya Para Penggugat memperoleh obyek sengketa dengan tata cara dan prosedur yang benar sebagaimana yang telah digariskan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan terhadap kewajiban pembayaran sebagaimana yang disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli telah dibayarkan oleh Para Penggugat khususnya Tergugat 2 kepada Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1), meskipun pada saat itu tidak dilengkapi dengan adanya Sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah terhadap obyek sengketa namun Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) menunjukan dokumen-dokumen otentik lainnya terhadap tanah obyek sengketa, maka sangat jelas obyek jual beli merupakan obyek yang dapat dipindah tangankan Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) kepada Para Penggugat, terlebih lagi Alm. R. Samisara Ranggasoli (Istri dari Tergugat 1) berjanji dan berkewajiban untuk menerbitkan Sertipikat terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat dan materi yang terdapat dalam seluruh bukti surat Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Pengikatan Jual beli yang termuat dalam bukti surat tersebut merupakan Akta Pengikatan Jual beli yang telah lunas pembayarannya,

*Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Pya*

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



Namun yang menjadi persoalannya adalah apakah dengan adanya Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, hak kepemilikan atas tanah sengketa telah beralih atau belum. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan atau kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda (dalam perkara ini adalah tanah sengketa), dengan tujuan untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak. Sehingga akta pengikatan tersebut pada prinsipnya tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan. Lebih lanjut dalam ketentuan yang termuat pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan "*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*". Sehingga, berdasarkan peraturan tersebut, untuk dapat mendalilkan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah haruslah terdapat tindak lanjut dari Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, misalnya dengan adanya Akta Jual Beli antara Para Pihak.

Menimbang, bahwa oleh karena posita dalam gugatan Penggugat dan yang menjadi dasar Para Penggugat, yaitu Akta Pengikatan Jual beli No.23 tanggal 29 September 2011, Akta Addendum No. 26 tanggal 14 November 2011, Akta Perubahan No. 34 tanggal 20 Maret 2012, dan Akta Addendum No. 43 tanggal 30 Mei 2012 yang merupakan perjanjian pendahuluan yang dimana pada prinsipnya tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah sengketa dan ternyata Penggugat dalam positanya pun tidak menjelaskan bahwa syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan dalam Akta Pengikatan Jual Beli beserta akta perubahannya tersebut telah dipenuhi oleh kedua belah pihak serta dari seluruh bukti surat yang diajukan Penggugat pun tidak menjelaskan tindak lanjut dari Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, sehingga Perjanjian jual beli tersebut dapat dilaksanakan.

Menimbang, bahwa lebih lanjut, hal-hal tersebut diatas, dapat menyebabkan penyusunan surat gugatan Para Penggugat tidak terbina sinkronisasi dan konsistensi antar posita, yang mana dalam awal posita menjelaskan dasar perolehan Para Penggugat melalui Akta Pengikatan Jual

*Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Pya*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli, sedangkan dalam posita selanjutnya Penggugat tidak menjelaskan tentang proses/tindak lanjut dari akta pengikatan jual beli tersebut sampai dengan peralihan hak atas tanah sengketa kepada Para Penggugat yang mana hal tersebut sangatlah penting untuk didalilkan secara tegas bahwa seluruh rangkaian dari Akta Pengikatan Jual beli tersebut telah terlaksana untuk mengetahui kedudukan hukum Para Penggugat dalam Perkara *a quo* dan hal tersebut akan berimplikasi pada saat pembuktian, perhitungan kerugian, dan bentuk ganti ruginya;

Menimbang, bahwa dengan tidak dijelaskan perihal adanya peralihan kepemilikan tanah sengketa kepada Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam pertimbangan Majelis Hakim di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat masih *prematur* atau Para Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan karena permasalahan yang hendak digugat oleh Para Penggugat belum terbuka waktunya, sehingga tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat II dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

### Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.087.000 (tiga juta delapan puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya, pada hari Senin, tanggal 10 Desember 2022, oleh kami, A. A. Ayu Merta Dewi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Syauqi, S.H. dan Farida Dwi Jayanthi, S.H. masing-masing sebagai Hakim

Halaman 31 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Praya Nomor 28/Pdt.G/2021/PN Pya tanggal 18 Maret 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 13 Januari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Lalu Mokhamad Guntur, S.H. Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Muhammad Syauqi, S.H.

A. A. Ayu Merta Dewi, S.H., M.H.

Ttd.

Farida Dwi Jayanthi, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Lalu Mokhamad Guntur, S.H.

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran ..... : Rp 30.000,00;
2. Biaya Proses/ATK ..... : Rp 100.000,00;
- 3.....P : Rp 40.000,00;
- NBP Panggilan.....
- 4.....B : Rp1.287.000,00;
- iaya Panggilan ..... : Rp1.500.000,00;
- 5.....P : Rp1.500.000,00;
- emeriksaan Setempat ..... : Rp 10.000,00;
- 6.....P : Rp 10.000,00;
- NPB Pemeriksaan Setempat ...
- 7.....B : Rp 100.000,00;
- iaya Sumpah ..... : Rp 10.000,00;
- 8.....
- Materai : Rp 10.000,00;
- .....
- 9.....R : Rp 10.000,00;
- edaksi .....

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor **28/Pdt.G/2021/PN Pya**



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

Jumlah

: Rp3.087.000,00;  
(tiga juta delapan puluh tujuh ribu rupiah)