



**P U T U S A N**

**NOMOR 158 /PDT/2014/PT. Mtr.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam pemeriksaan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**HAJI MOH. THOHIR, jenis** kelamin laki-laki, umur 79 tahun, pekerjaan Dagang beralamat di Cepak Lauk, Desa Aikmel, Kecamatan Aikmel, Kabupaten Lombok Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada BAIQ FATNURUL AINI umur ± 50 tahun, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di jl. Kokok Segara No. 2 BTN Kekalik Baru RT. 001, RW. 067, Kelurahan Pagesangan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa nomor W25-U4/279/ BD. HT.08.01.SK/XI/2014 tanggal 19 November 2014, semula disebut sebagai PENGGUGAT. selanjutnya disebut sebagai;

----- **PEMBANDING** ; -----

**M E L A W A N:**

1. **INAQ SRI WAHYUNI Umur 49 tahun**, agama Islam, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kampung Remaja-Batu Beleg, Desa Aikmel, Kec. Aikmel, Kabupaten Lombok Timur, disebut sebagai Tergugat I ;
2. **DIANTI NOVA, Umur 25 tahun**, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kampung Remaja-Batu Beleg, Desa Aikmel, Kec. Aikmel, Kabupaten Lombok Timur, disebut sebagai Tergugat II ;
3. **WAHYUDI, UMUR 30 Tahun**, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kampung Remaja-Batu Beleg, Desa Aikmel, Kec. Aikmel, Kabupaten Lombok Timur, disebut sebagai Tergugat III, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam hal ini memberikan kuasa kepada MANSYUR, SH. MH Advokat /Pengacara, beralamat di Jalan Diponegoro no. 25 A Kelurahan Majidi, Kec. Selong, Kabupaten Lombok Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2014 yang didaftar diKepaniteraan Pengadilan Negeri Selong dengan nomor register W25-U4/95/HT.08.01.SK/IV/ 2014 pada tanggal 14 April 2014, semula disebut sebagai : PARA TERGUGAT, selanjutnya disebut sebagai:-



----- PARA TERBANDING ; -----

Pengadilan Tinggi Mataram tersebut ;

Membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 158/PEN.PDT/2014/PT.MTR. tanggal 2 Januari 2015 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 6 Februari 2015 Nomor : 158 /PDT/2014/PT.MTR tentang penetapan hari sidang ;

Telah membaca dan memperhatikan berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Maret 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 13 Maret 2014 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2014/PN. SEL. , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dulu Penggugat memiliki tanah pekarangan seluas  $\pm$  3 are yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 104 atas nama HAJI MOH. THOHIR (PENGGUGAT) yang terletak di Kampung Remaja, Batu Beleq, Desa Aikmel, Kecamatan Aikmel, Kabupaten Lombok Timur. ;
2. Bahwa yang akan dijadikan sebagai obyek sengketa dalam perkara ini adalah seluas  $\pm$  1 are, yang di atasnya berdiri rumah permanen berukuran  $\pm$  6 x 5 meter, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - sebelah Barat : Pecahannya, dulu milik Ibu Winarsih sekarang telah dijual kepada Muh. Salamun.;
  - sebelah Utara : Jalan Raya Aikmel – Mataram.;
  - sebelah Timur : pekarangan Ismail Hayaza.;
  - sebelah Selatan : Parit.;

Selanjutnya tanah pekarangan beserta rumah permanen berukuran  $\pm$  6 x 5 meter, dengan luas, letak dan batas-batas sebagaimana tersebut di atas DISEBUT SEBAGAI OBYEK SENGKETA dalam perkara ini.;

3. Bahwa tanah seluas 3 are yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 104 atas nama HAJI MOH. THOHIR (Penggugat) tersebut pada angka 1 di atas, pada sekitar tahun 1980, seluas  $\pm$  2 are dijual oleh HAJI MOH. THOHIR (Penggugat) kepada IBU WINARSIH dan sisanya seluas  $\pm$  1 are



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beserta rumah permanen berukuran  $\pm 6 \times 5$  meter tersebut tetap merupakan hak milik dari HAJI MOH. THOHIR (Penggugat).;

4. Bahwa pada rumah permanen yang berukuran  $\pm 6 \times 5$  meter tersebut HAJI MOH. THOHIR (Penggugat) memberikan numpang atau menempati untuk sementara waktu kepada INAQ SRI WAHYUNI (Tergugat 1), karena INAQ SRI WAHYUNI (Tergugat 1) pada waktu itu seorang janda yang baru bercerai dan tidak mempunyai rumah.;
5. Bahwa antara Penggugat HAJI MOH. THOHIR dan INAQ SRI WAHYUNI (Tergugat 1) ada hubungan keluarganya yaitu INAQ SRI WAHYUNI (Tergugat 1) merupakan keponakan dari isteri Penggugat HAJI MOH. THOHIR. ;
6. Bahwa setelah terjadi jual beli antara HAJI MOH. THOHIR (Penggugat) dengan IBU WINARSIH atas tanah seluas  $\pm 2$  are tersebut, HAJI MOH. THOHIR (Penggugat) meminta kepada IBU WINARSIH untuk memecah Sertipikat Hak Milik Nomor 104 pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Timur menjadi dua sertipikat yaitu seluas  $\pm 1$  are tetap atas nama HAJI MOH. THOHIR (Penggugat) dan seluas  $\pm 2$  are atas nama pembeli IBU WINARSIH.;
7. Bahwa setelah pemecahan sertipikat Nomor 104 tersebut sudah jadi yaitu masing-masing :
  - 1). Atas nama IBU WINARSIH dengan SHM Nomor 1739, Luas 200 M2 (2 Are) dan;
  - 2). Atas nama HAJI MOH. THOHIR (Penggugat) dengan SHM Nomor 1740, Luas 100 M2 (1 Are).;

Bahwa setelah pemecahan sertipikat tersebut jadi, kemudian INAQ SRI WAHYUNI (Tergugat 1) mendatangi IBU WINARSIH untuk meminta kepada IBU WINARSIH mengambil pecahan sertipikat atas nama HAJI MOH. THOHIR (Penggugat). Pada saat itu IBU WINARSIH memberikan INAQ SRI WAHYUNI (Tergugat 1) sertipikat pecahan atas nama HAJI MOH. THOHIR (Penggugat) SHM Nomor 1740, Luas 100 M2 (1 Are) tersebut sambil berpesan agar sertipikat tersebut diantar atau diberikan kepada HAJI MOH. THOHIR (Penggugat) dan meminta kepada INAQ SRI WAHYUNI (Tergugat 1) untuk memintakan biaya pemecahan sebesar Rp 650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah) kepada HAJI MOH. THOHIR (Penggugat).;

#### 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)



Bahwa beberapa hari kemudian INAQ SRI WAHYUNI (Tergugat 1) mendatangi kembali IBU WINARSIH untuk menyerahkan uang pemecahan sertifikat tersebut sebesar Rp 650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah), akan tetapi uang yang diserahkan tersebut uang milik dari Tergugat 1 sendiri bukan uang Penggugat.;

Bahwa ternyata INAQ SRI WAHYUNI (Tergugat 1) tidak memberikan sertifikat SHM Nomor 1740 kepada HAJI MOH. THOHIR (Penggugat) yang dititip oleh IBU WINARSIH tersebut.;

8. Bahwa sekitar bulan Nopember tahun 2013, INAQ SRI WAHYUNI (Tergugat 1) datang ke rumah tempat tinggal HAJI MOH. THOHIR yang berada di Cepak Lauk, Desa Aikmel, Kecamatan Aikmel untuk menyampaikan bahwa ada orang yang ingin menyewa rumah (obyek sengketa) milik HAJI MOH. THOHIR (sertipikat SHM Nomor 1740) dengan harga sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanpa menyebutkan siapa nama calon penyewanya.;
9. Bahwa Penggugat setuju menyewakan rumah (obyek sengketa) melalui perantara Tergugat 1 dengan harga sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan perincian Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) diberikan kepada Tergugat 1 untuk biaya merehab/memperbaiki rumah tersebut dan Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) diambil oleh HAJI MOH. THOHIR (Penggugat) selaku pemilik dari rumah tersebut.;
10. Bahwa setelah ada kesepakatan antara HAJI MOH. THOHIR (Penggugat) dengan INAQ SRI WAHYUNI (Tergugat 1) untuk menyewakan obyek sengketa seharga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tersebut, Penggugat di suruh menandatangani kwitansi kosong oleh Tergugat 1. Pada saat itu Penggugat langsung bertanya kepada Tergugat 1, "kenapa dia disuruh menandatangani kwitansi kosong". Waktu itu Tergugat 1 menjawab; "nanti kwitansi itu diisi pada saat dilakukan pembayaran sewa oleh penyewanya." Dan Penggugat percaya saja pada ucapan Tergugat 1 dan lalu Penggugat menandatangani kwitansi kosong tersebut.;
11. Bahwa lama kemudian tanpa sepengetahuan dari Penggugat, Tergugat 1 membuat Surat Pernyataan Jual Beli atas obyek sengketa antara HAJI MOH. THOHIR (Penggugat) sebagai penjual dan INAQ SRI WAHYUNI (Tergugat 1) sebagai pembeli, padahal kenyataannya tidak pernah terjadi jual beli atas obyek sengketa tersebut antara Penggugat dengan Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Jadi jual beli tersebut direkayasa yang mana Surat Jual Beli tersebut dibuat oleh Kepala Desa Aikmel.;
12. Bahwa rekayasa jual beli atas obyek sengketa tersebut sangat jelas kelihatan, karena tidak pernah menandatangani surat jual beli baik di Kantor Desa Aikmel maupun di luar Kantor Desa Aikmel. Selain itu berdasarkan aturan hukum yang berlaku bahwa **apabila tanah, rumah atau tanah pekarangan yang sudah bersertipikat akan dilakukan transaksi jual beli, maka jual belinya harus dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah)**. Jadi kewenangan untuk membuat akte jual beli terhadap tanah, rumah atau tanah pekarangan yang sudah bersertipikat hanya kewenangan PPAT, bukan kewenangan Kepala Desa. Sedangkan Kepala Desa hanya berwenang membuat surat jual beli atas tanah, rumah atau tanah pekarangan yang belum mempunyai sertipikat. Oleh karena itu surat jual beli atas obyek sengketa yang dibuat oleh Kepala Desa Aikmel tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan secara hukum.;
13. Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan Jual Beli yang tanpa sepengetahuan dan tanpa ditanda tangani oleh Penggugat tersebut, obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat 1, dan anaknya yaitu DIANTI NOVA (Tergugat 2) dan menantunya/suami dari Tergugat 2 yang bernama WAHYUDI (Tergugat 3).;
14. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk meminta kembali obyek sengketa agar dikembalikan kepadanya, namun para Tergugat tidak mau memberikannya.;
15. Bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 1 yang tidak memberikan sertipikat milik dari Penggugat (sertipikat SHM Nomor 1740) yang dititip oleh IBU WINARSIH adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).;
16. Bahwa tindakan dan perbuatan para Tergugat yang menguasai dan mempertahankan serta tidak mau mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).;
17. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat 1 yang membuatkan obyek sengketa surat jual beli, tanpa sepengetahuan dari Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa yang sah adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).;

#### 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)





18. Bahwa tindakan dan perbuatan para Tergugat yang tetap mempertahankan obyek sengketa tanpa alas hak yang sah menurut hukum adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).

19. Bahwa Tergugat 1 berencana akan menjual obyek sengketa kepada orang lain, oleh sebab itu maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong Cq Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap obyek sengketa. ;

20. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan perkara ini secara kekeluargaan namun tetap tidak berhasil, sehingga dengan terpaksa Penggugat mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Selong untuk mendapatkan penyelesaian sesuai dengan hukum yang berlaku.;

### **PETITUM**

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas maka dengan ini Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Selong berkenan memanggil para pihak, mengadili perkara ini serta memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.;
2. Menyatakan dan menetapkan hukum sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap obyek sengketa.;
3. Menyatakan dan menetapkan hukum bahwa obyek sengketa adalah hak milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1740 atas nama HAJI MOH. THOHIR (Penggugat).;
4. Menyatakan dan menetapkan hukum bahwa tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 1 atas obyek sengketa.;
5. Menyatakan dan menetapkan hukum bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat 1 yang tidak memberikan sertipikat milik dari Penggugat (sertipikat SHM Nomor 1740) yang dititip oleh IBU WINARSIH adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).;
6. Menyatakan dan menetapkan hukum bahwa tindakan dan perbuatan para Tergugat yang menguasai dan mempertahankan serta tidak mau mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan dan menetapkan hukum bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat 1 yang membuatkan obyek sengketa surat jual beli, tanpa sepengetahuan dari Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa yang sah adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).;
8. Menyatakan dan menetapkan hukum bahwa tindakan dan perbuatan para Tergugat yang tetap mempertahankan obyek sengketa tanpa alas hak yang sah menurut hukum adalah merupakan tindakan dan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).;
9. Menyatakan batal demi hukum atau dibatalkan surat jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat 1 yang dibuat oleh Kepala Desa Aikmel tersebut dan termasuk segala bentuk surat-surat yang timbul atas obyek sengketa.;
10. Menghukum para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, bila perlu dalam pelaksanaannya dengan menggunakan bantuan alat negara (POLISI/ TNI).;
11. Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.;
12. Atau memberikan putusan lain yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor : 21/PDT.G/2014/PN.SEL. tanggal 28 Oktober 2014 yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

## Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya ;

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.411.000,00 (satu juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Membaca Akta pernyataan permohonan Banding dari Pemanding/ Penggugat yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Selong Nomor 21/Pdt.G/2014/PN.SEL. tanggal 28 Oktober 2014, yang menyatakan bahwa telah

### 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

mengajukan permohonan Banding agar perkaranya dapat diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang menyatakan bahwa permohonan Banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Kuasa Hukum Para Terbanding/Para Tergugat mas pada tanggal 7 November 2014 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Selong ;

Membaca Surat Memori banding dari Kuasa Pembanding/Penggugat tertanggal 24 November 2014, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan negeri Selong tanggal 25 November 2014, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan salinannya kepada Kuasa Para Terbanding/Para Tergugat pada tanggal 3 Desember 2014, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Selong ;

Membaca relaas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage ) kepada Pembanding/Penggugat tanggal 18 November 2014, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Selong dan Kuasa Hukum Para Terbanding /Para Tergugat pada tanggal 21 November 2014 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Selong, telah diberi kesempatan untuk membaca berkas perkara dalam tenggang waktu empat belas hari, mulai sejak pemberitahuan, telah dipergunakan haknya oleh Kuasa Pembanding/Penggugat pada tanggal November 2014, sedangkan Kuasa Hukum Para Terbanding/Para Tergugat tidak menggunakan haknya untuk memeriksa berkas perkara, sesuai surat keterangan Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Selong tanggal 05 Desember 2014 ;

## PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding/Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

### Dalam Eksepsi ;

Menimbang, alasan-alasan dan pertimbangan –pertimbangan dalam putusan Hakim Tingkat Pertama tentang eksepsi Para Terbanding/Para Tergugat yang pada pokoknya menolak eksepsi Para Terbanding/Para Tergugat tersebut menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding sudah tepat dan benar oleh karena itu putusan tentang eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

### Dalam Pokok Perkara ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya tanggal 24 November 2014 telah mengemukakan alasan-alasan keberatan sebagai berikut ;

1. Bahwa, Pengadilan Negeri Selong telah salah menerapkan hukunya, sebab ternyata masih banyak hal-hal yang tidak dipertimbangkan Majelis dalam putusannya yang seharusnya dipertimbangkan dengan sangat teliti seperti ;
  - a. Saksi Penggugat dan bukti lainnya sama sekali tidak disinggung apalagi dipertimbangan oleh Majelis Hakim.
  - b. Apakah benar telah terjadi jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan pihak Para Tergugat dihadapan pejabat resmi ;
2. Dalam pertimbangan hukunya pada halaman 12 alinea 2 Majelis menyatakan jual beli tahun 1990 tersebut terjadi antara Penggugat dengan Tergugat No. 1 yang sebenarnya jual beli tahun 1990 tersebut terjadi antara Penggugat dengan orang bernama WINARSIH, karenanya sangatlah beralasan untuk membatalkan isi putusan ini.
3. Pada halaman 19 alinea III menyatakan dalam pertimbangan “ tidak diadakannya jual beli dihadapan PPAT tidak menyebabkan batalnya jual beli tersebut karena itu hanya merupakan persyaratan administrasi saja “.
4. Dalam asas hukum yang berlaku putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup, sementara bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Pembanding sama sekali tidak dipertimbangkan dengan pasti oleh Majelis.
5. Bahwa tentang bukti yang diajukan oleh pihak para Tergugat para Terbanding berupa surat jual beli yang dibuat dihadapan Kepala Desa **(berupa akta dibawah tangan)** telah disangkal kebenarannya oleh Penggugat Pembanding.
6. Bahwa pembuktian dengan akta dibawah tangan, daya pembuktian formilnya tidak bersifat mutlak, sebab selama tidak ada pengingkaran, maka eksistensinya sebagai bukti aman, tetapi bila ada pengingkaran maka ABT tersebut tidak mempunyai nilai bukti sama sekali putusan MA. No. 167 K/Sip/1959. Karena beralasan untuk membatalkan putusan dalam perkara ini dengan hukunya tidak sempurna.
7. Bahwa, sesungguhnya oleh karena itu bukti Penggugat / Terbanding telah disangkal didepan persidangan oleh pihak Tergugat / Pembanding, maka seharusnya surat bukti yang pihak Penggugat /



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding ajukan tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna, yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : **775 K/Sip/1971 tanggal 6 Oktober 1971.**

8. Bahwa, oleh karena pertimbangan Hukum Majelis telah salah dan keliru dalam menilai bukti yang terungkap di persidangan, maka dengan demikian sangatlah beralasan hukum untuk membatalkan putusan Pengadilan Negri Selong Nomor : 21/Pdt. G/2014/PN.SEL. tanggal 28 Oktober 2014.
9. Atas dasar uraian alasan banding, kami pihak Penggugat Pemanding, mohon kehadiran Majelis untuk memberikan putusan :
  - a. Menerima permohonan dan Memori Pemanding.
  - b. Membatalkan putusan Pengadilan Negri Selong Nomor : 21/Pdt. G/2014/PN.SEL. tanggal 28 Oktober 2014 dan mengadili sendiri “ Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
  - c. Membebaskan biaya perkara yang timbul seluruhnya Kepada pihak Para Tergugat / Para Terbanding.

Menimbang, bahwa Para Terbanding/Para Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding guna menjawab memori Banding Pemanding/ Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan yang diajukan oleh Penggugat/Pemanding tersebut Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Pembuktian yang diajukan oleh Pemanding/ Penggugat dalam mendukung dalil gugatannya adalah bukti surat bertanda P 1 s/d P 4 yaitu Akte jual beli sebidang tanah antara H. Moh.Thohir dengan Winarsih ( Akte No. 04/2007 tanggal 21 Agustus 2007 ) ( P1 ) Sertipikat Hak Milik No. 104 tanggal 4 Maret 1982, surat ukur No. 249 tahun 1982 seluas 300 m2 atas nama H. Moh. Thohir ( P2 ) Sertifikat Hak Milik No. 1739 tanggal 22 Februari 2008 Surat ukur No. 426 tahun 2008 seluas 200 m2 atas nama Salamin , dahulu atas nama Winarsih ( P3 ) dan Berita Acara Penyelesaian sengketa yang dibuat PJS. Kepala Desa Aikmel No. 35/313/Pem/2013 ( P4 ) serta 2 ( dua ) orang saksi yang disumpah menurut cara Agamanya masing-masing yaitu saksi Khalid Bisri dan saksi Musyayad, S.Sos., apabila diuraikan lebih lanjut bermakna sebagai berikut ; bahwa tanah sengketa adalah berasal dari tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 104 surat ukur No. 249 tahun 1982 seluas 300 m2 atas nama H. Moh. Thohir (Pemanding/Penggugat) yang pada tanggal 21 Agustus 2007 sebagian tanah dalam Sertifikat Hak Milik

#### 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

No. 104 surat ukur No. 249 tahun 1982 seluas 200 m2 dijual oleh H. Moh. Thohir kepada Winarsih dengan harga sebesar Rp. 1.500.000.- ( satu juta lima ratus ribu rupiah ) melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Aikmel Kabupaten Lombok Timur sesuai Akte Jual beli No. 04/2007 tanggal 21 Agustus 2007 kemudian terjadi pemecahan Sertifikat Hak Milik nomor 104/tahun 1982 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Timur menjadi 2 ( dua ) Sertifikat Hak Milik yaitu ( 1 ) atas nama Winarsih dengan Sertifikat Hak Milik nomor 1739 seluas 200 m2 dan (2) atas nama H. Moh. Thohir ( Pembanding/ Penggugat seluas 100 m2 yang merupakan sisa dari luas tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik nomor 104/tahun 1982. Meskipun H.Moh. Thohir tetap menguasai sisa tanah seluas 100 m2 yang merupakan sisa tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik nomor 104/tahun 1982. Namun hingga sekarang H.Moh.Thohir tidak juga mendapatkan pecahan Sertifikat Hak Milik nomor 104/ tahun 1982 yang menjadi Haknya, justru yang menjual keponakan dari istri H.Moh.Thohir yang bernama Sri Wahyuni ( Terbanding I/Tergugat I ) yang sebelumnya disuruh menempati rumah dan tanah yang seluas 100 m2 milik H.Moh.Thohir tersebut tiba-tiba mengaku sebagai pemilik tanah seluas 100 m2 ( tanah sengketa) atas dasar jual beli dari pembeli Inaq Sri Wahyuni (Terbanding I / Tergugat I ) karena Inaq Sri Wahyuni (Terbanding I / Tergugat I ) semata-mata hanya menumpang saja di tanah milik H.Moh.Thohir tersebut, sehingga H.Moh.Thohir sebelum diajukan gugatan ke Pengadilan menginginkan penyelesaian sengketa dihadapan Kepala Desa Aikmel sehingga terbitlah Berita Acara Penyelesaian sengketa yang dibuat oleh Kepala Desa Aikmel pada tahun 2013 ;

Menimbang, bahwa sedangkan keterangan saksi dari Pembanding/ Penggugat yaitu saksi Khalid Bisai menerangkan sebelum menjadi Kepala Desa Aikmel pada tanggal 23 Desember 2013 dirinya adalah sebagai Sekretaris Desa Aikmel yang menetik surat keterangan jual beli antara H. Moh.Thohir ( Pembanding/Penggugat ) dengan Inaq Sri Wahyuni ( Terbanding I/Tergugat I ) atas perintah Kepala Desa Aikmel waktu itu ;

Saksi Pembanding/Penggugat berikutnya adalah saksi Musyayad, S.Sos yang pada waktu itu sekitar tanggal 3 Desember 2013 sebagai Pejabat Sementara Kepala Desa Aikmel pernah memanggil Inaq Sri Wahyuni ( Terbanding I / Tergugat I ) serta H. Moh.Thohir ( Pembanding/Penggugat ) untuk menyelesaikan persengketaan atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian yang diajukan oleh (Pembanding/ Penggugat ) yaitu bukti-bukti surat dan keterangan Para saksi,

### 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)



maka alat bukti yang diajukan oleh ( Pembanding/Penggugat ) selain sebagai alat bukti Autentik ( P1 dan P2 ) juga alat bukti selebihnya saling mendukung saling bersesuaian, sehingga dapat diperoleh gambaran fakta yang semakin jelas bahwa ( Pembanding/Penggugat ) adalah pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No. 104/1982 seluas 300 meter<sup>2</sup> yang kemudian dijual kepada Winarsih seluas 200 meter<sup>2</sup> atas dasar Akta Jual beli No. 04/2007 tanggal 21 Agustus 2007 selanjutnyaq terjadi pemecahan sertifikat menjadi 2 (dua ) yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1 739 tahun 2008 yang dipegang Winarsih dan sisa tanah yang seluas 100 meter<sup>2</sup> dari Sertifikat Hak Milik No. 04/1982 yang dipegang oleh ( Pembanding/Penggugat ), karena dalam Sertifikat hak Milik No. 1739 seluas 200 meter<sup>2</sup> disebutkan salah satu batas tanah tersebut adalah sisa tanah dari Sertifikat Hak Milik No. 04 atas nama H. Moh.Thohir ;

Menimbang, bahwa adalah hal yang tidak masuk akal apabila Pembanding/ Penggugat mengadakan transaksi jual beli tanah pada tanggal 14 Agustus 2007 yang cukup hanya dilakukan dihadapan Kepala Desa Aikmel, dijual kepada Inaq Sri Wahyuni ( Terbanding I/Tergugat I ) sebesar Rp.800.000.- ( delapan ratus ribu rupiah ) sedangkan tidak lama kemudian yaitu pada tanggal 21 Agustus 2007 ( Pembanding/Penggugat ) mengadakan transaksi jual beli tanah dengan Winarsih sehingga terbit Akte Jual Beli No. 04/2007 dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah Camat Aikmel Kabupaten Lombok Timur seharga Rp. 1.500.000.- ( Satu Juta Lima Ratus ribu rupiah ) ;

Menimbang, bahwa kalau dilihat dari Redaksi dalam Sertifikat hak Milik No, 1739 yang dibuat berdasarkan Akte Jual beli No. 04/2007 tangg 21 Agustus 2007 disebutkan salah satu batas tanah dalam Sertifikat Haka Milik No. 1739 adalah berbatas dengan “ Sisa “ tanah dari Sertifikat Haka Milik No. 104/1982 bukan berbatasan dengan tanah yang dijual sesuai Surat Pernyataan jual beli tanggal 14 Agustus 2007 sehingga patut diduga bahwa Surat Pernyataan jual beli tanggal 14 Agustus 2007 adalah dibuat SETELAH terjadinya jual beli dalam Akte Jual Beli No. 04/2007 tanggal 21 Agustus 2007 sehingga peralihan Hak atas tanah yang terjadi pada tanggal 14 Agustus 2007 adalah Rekayasa belaka;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat berupa Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 14 Agustus 2007 diketahui Kepala Desa Aikmel (T1) menurut pendapat Hakim Tingkat Banding bukanlah merupakan Surat Kepemilikan Hak atas tanah yang dikehendaki oleh Peraturan Hukum di Indonesia, sehingga para pihak yang tersebut dalam Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 14 Agustus 2007 tidak akan dapat jaminan Hukum sehingga akibat yang terjadi dalam transaksi-transaksi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli tanah dalam surat tersebut diatas adalah bertentangan dengan ketentuan Hukum yang beralaku dan penguasaan tanah yang diakibatkan adanya surat tersebut diatas adalah tanpa alas hak yang sah;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi Para Terbanding/Para Tergugat yaitu saksi H. Anwar Sadat, saksi H. Muh. Zulfikar dan saksi Sadrin Hakim Tingkat Banding mencermati keterangan saksi H. Anwar Sadat yang sebenarnya tidak semestinya memberikan keterangan yang intinya membenarkan Surat Pernyataan Jual Beli pada tanggal 14 Agustus 2007 karena sebagai Kepala Desa haruslah menjelaskan bahwa segala peralihan Hak atas tanah harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah agar Peralihan Hak atas tanah tersebut Sah dan mempunyai kekuatan hukum bahkan terungkap dalam keterangan saksi yang bersangkutan justru aktif menyuruh Sekretaris Desa untuk membuat konsep Surat Keterangan Jual Beli tanah yang semestinya tidak perlu dilakukakannya;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik yang merupakan pecahan dari Sertifikat hak Milik No. 104/1982 baik oleh Pembading/Penggugat maupun oleh Terbanding/Tergugat tidak dapat dibuktikan dipersidangan karena tidak diperlihatkan ataupun diajukan sebagai bukti baik oleh Pembading/Penggugat maupun Para Terbanding/Tergugat .Namun jika dilihat dari Redaksi dalam Sertifikat Hak Milik No. 1739 /2008 adalah berasal dari atas nama H. Muh. Thohir Begitu juga menurut Akte Jual Beli No. 04/2007 tanggal 21 Agustus 2007 salah satu batas tanah yang diperjual belikan seluas 200 meter2 dibagian utara berbatas dengan pecahan dari Sertifikat Haka Milik No. 104/1982. Dengan demikian tanah sisa yang seluas 100 meter2 masih tersebut atas nama pemilik Sertifikat Haka Milik No. 104/1982 yaitu H.Muh.Thohir ( Pembading/Penggugat);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga mencermati adanya kejanggalan tanda tangan diatas nama Haji Muh.Thohir yang ada pada Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 14 Agustus 2014 yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat sebagai bukti surat bertanda T1 yang ternyata Relatif berbeda, tidak sama dan tidak simetris dengan tanda tangan yang tertera diatas nama Haji Muh.Thohir yang tertera dalam Surat Kuasa No. W24.U4/277/BD.HT.08.01.SK/XI/2014 tanggal 19 November 2014 juga tidak sama dengan tanda tangan yang tertera diatas nama Haji Muh.Thohir yang terdapat dalam Berita Acara Penyelesaian sengketa tanah No. 35/3/3/Pem/2013 dihadapan Pjs Kepala Desa Aikmel, sehingga wajar jika

### 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)





sejak semula Pembanding/Penggugat menyangkal tidak pernah menanda tangani surat pernyataan jual beli tanggal 14 Agustus 2014 tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Hakim Tingkat Banding berpendapat pihak Pembanding/Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya. Sebaliknya pihak Para Terbanding/Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil jawaban/bantahannya oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Selong No. 21/Pdt.G/2014/PN.SEL. tanggal 28 Oktober 2014 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan serta Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana yang diuraikan dibawah ini ;

Mmenimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan mengenai petitum-petitum dalam surat gugatan Pembanding/Penggugat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Obyek sengketa berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 104/1982 yang kemudian dipecah menjadi 2 ( dua ) Sertifikat maka sisa dari tanah sebesar 100 m2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1740 atas nama H. Muh. Thohir adalah Hak Milik Pembanding/Penggugat, sehingga tindakan ataupun perbuatan Para Terbanding/ Para Tergugat yang menguasai, mempertahankan, membuat Surat Peralihan Hak atas tanah dan menguasai Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 1740/2008 tanpa sepengetahuan Pembanding/Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan Hukum , dan menghukum Para Terbanding/ Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh Hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Pembanding/Penggugat sebagai Pemilik yang sah bila perlu dengan bantuan alat Negara ( Polisi/TNI) serta menyatakan batal demi Hukum Surat Jual Beli atas tanah obyek sengketa antara Pembanding/Penggugat dengan Para Terbanding/Para Tergugat yang dibuat Kepala Desa Aikmel termasuk segala surat-surat yang timbul atas obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak pernah diletakkan Sita Jaminan ( Conservatoir Beslag ) terhadap obyek sengketa maka permintaan tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Terbanding/Para Tergugat dinyatakan kalah, maka segenap biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Para Terbanding/Para Tergugat ;

Mengingat Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang No. 8 tahun 2004 Tentang Peradilan Umum serta Ketentuan-Ketentuan lain dari Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding/Penggugat ;

Dalam Eksepsi ;

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 21/PDT.G/2014/PN.SEL. tanggal 28 Oktober 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara ;

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 21/PDT.G/2014/PN.SEL. tanggal 28 Oktober 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

- Mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan menurut Hukum tanah sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik nomor 1740/2008 atas nama H.Muh.Thohir adalah Hak Milik Pembanding/ Penggugat ;
- Menyatakan perbuatan Terbanding I/Tergugat I yang menguasai, mempertahankan dan tidak mau mengembalikan tanah sengketa beserta Ssertifikat Hak Milik nomor 1740/2008 atas nama H.Muh. Thohir adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan batal demi hukum Surat Pernyataan Jual Beli atas obyek sengketa tanggal 14 Agustus 2007 antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I yang dibuat oleh Kepada Desa Aikmel dan termasuk segala surat peralihan Hak atas tanah lainnya yang timbul atas obyek sengketa ;
- Menghukum Para Terbanding ataupun Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada pembanding/Penggugat sebagai pemilik yang sah bila perlu dalam pelaksanaannya dengan menggunakan Bantuan Alat Negara ( Polisi/TNI ) ;
- Menolak gugatan Pembanding/Penggugat selebihnya ;
- Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari Senin, tanggal 9 Februari 2015, oleh kami Bw. Charles Ndaumanu, S.H.,M.H., Hakim Pengadilan Tinggi Mataram selaku Ketua Majelis dengan Umbu Jama, S.H., dan Haryono, S.H.,M.,H., masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 12 Februari 2015, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, serta Muhtar, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Mataram tanpa dihadiri Kuasa Pembanding dan Kuasa Para terbanding ;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd.

ttd.

Umbu Jama, S.H.,

Bw. Charles Ndaumanu, S.H.,M.H.,

Ttd.

Haryono, S.H.,M.,H.,

Panitera Pengganti,

Ttd.

Muhtar, S.H.,