



PUTUSAN

NOMOR 260/PDT/2021/PT MTR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

NUR HUDA, Laki-laki, Lahir di Pasuruan, Tanggal Lahir 16 Juni 1976, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Kampung Ketapang, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, NTB;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada GEMA AKHMAD MUZAKIR, S.H., M.H., SUARDI RAHMAN PUTRA, S.H., Advokat pada YAYASAN LEMBAGA STUDY HUKUM ANAK BANGSA, beralamat di Jalan Lintas Laskar 45 Kumbung Selatan, Kumbung, Kecamatan, Masbagik Kabupaten, Lombok Timur, NTB, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 01/SK-PDT.G/YAYASAN.I.SHAB/VII/2021, tanggal 29 Juni 2021, yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya Nomor : 246/SK-HK/2021 tanggal 30 Juni 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Melawan

1. **SULAME**, Laki-laki, Lahir di Lombok Tengah, Tanggal Lahir 31 Desember 1964, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, beralamat di Rangkep, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, NTB;
2. **RANI**, Laki-laki, Lahir di Lombok Tengah, Tanggal Lahir 31 Desember 1978, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, beralamat di Rangkep, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, NTB;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Busairi, S.H. dan Mahrib Nurdin, S.H., keduanya Advokat berkantor pada Kantor "ADVOKAT DAN PENASIHAT HUKUM M. BUSAIRI, S.H., & Rekan", beralamat di Jln. Balo' Sidiq No. 07 Gerantung, Kelurahan Gerantung, Kecamatan Praya Tengah, Kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat dan domisili elektronik di busairi.humaidi@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 1 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR



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

Nomor : 13/SK-PDT/IX/2020, tanggal 07 Juli 2021, yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya Nomor : 265/SK.HK/2021/ PN.PYA tanggal 15 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding** semula **Para Tergugat**;

Dan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK TENGAH, yang beralamat di Jl. M. Ocet Talib No. 4, Leneng, Kelurahan Praya, Kecamatan Praya, Kab. Lombok Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 260/PDT/2021/PT MTR tanggal 18 November 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 260/PDT/2021/PT MTR tanggal 18 November 2021 tentang penetapan hari sidang;

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

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip dan memperhatikan gugatan Pembanding semula Penggugat tertanggal 01 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 01 Juli 2021 dalam Register Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Pya, yang berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** memiliki/membeli sebagian bidang tanah dari Para Tergugat (suami istri) yang sebelumnya masuk dalam HGB Nomor. 11 tanggal 14 September 1995 an. PT. PENGEMBANGAN PARIWISATA LOMBOK (LTDC), dan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor: 14/G-TUN/2002/PTUN-MATARAM tanggal 13-07 2002 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 132/B/TUN/2002PT.TUN.SBY tanggal 12-12-2002 Juncto putusan Surat Pelaksana Putusan Banding Nomor: 132/B/TUN/2002/PT.TUN.SBY tanggal 28-05 2003 Nomor: W24-D.TUN.AT.01.10, surat Instruksi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor: 1030/27.1-600/IV/2011 Tanggal 04-04-2011,

Halaman 2 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR



dimana dalam Perkara PERADILAN TATA USAHA NEGARA MATARAM tersebut di atas, Sulame, Rani (Para Tergugat) (Sulame Bertindak Sebagai Penggugat -I), Rani (Bertindak Sebagai Penggugat-II) Lalu. Said Bertindak Sebagai Penggugat-III), (Enum Bertindak Sebagai Penggugat-IV), Melawan Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Lombok Tengah (Tergugat), berdasarkan Putusan PTUN Perkara tersebut di Menangkan oleh Para Penggugat (**Sulame, Rani, Lalu. Said dan Enum**) dengan Amar Membatalkan/atau mengeluarkan tanah Para Penggugat dari HGB No. 11 tanggal 14 September 1995;

2. Bahwa selain Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut di atas, Pihak PT. Pengembangan Pariwisata Lombok (LTDC) mengajukan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Praya, terhadap **Sulame Tergugat-I, Rani Tergugat-II, Lalu. Said Tergugat-III, dan Enum Tergugat-IV**, adapun Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1830 K/PDT/2009 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 29/PDT/2009/PT.MTR tanggal 2-02-2009 dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor: 32/PDT.G/2008/PN/PYA tanggal 15-01-2009, dalam hal ini Gugatan di Menangkan oleh Para Tergugat (**Sulame Tergugat – I, Rani Tergugat – II, Lalu Said Tergugat –III, dan Enum Tergugat IV**);

3. Bahwa berdasarkan Putusan-putusan tersebut pada Poin 1 dan 2 di atas, sesuai dengan pembagiannya Masing-masing, Penggugat (Nurhuda) telah melakukan transaksi Jual Beli khususnya dengan Para Tergugat (Sulame dan Rani) berdasarkan dengan Akta-akta yang telah terbit yaitu;

- AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor: 38 A YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 28-12-2011. antara SULAME dengan PENGGUGAT (NUR HUDA);
- AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor: 39 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 28-12-2011. antara SULAME dengan PENGGUGAT (NUR HUDA);
- AKTA PEMINDAHAN DAN PELEPASAN HAK Nomor: 26 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 27-10-2014. antara SULAME dengan PENGGUGAT (NUR HUDA);

Batas-batas Sesuai yang tercantum dalam Akta

Sebelah Utara : Tanah LTDC

Sebelah Timur : Tanah Rani



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Tanah Lalu Said

Sebelah Barat : Pantai

- AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor: 40 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 29-12-2011. antara RANI dengan PENGUGAT (NUR HUDA);
- AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor: 41 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 29-12-2011. antara RANI dengan PENGUGAT (NUR HUDA);
- AKTA PEMINDAHAN DAN PELEPASAN HAK Nomor: 25 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 27-10-2014. antara RANI dengan PENGUGAT (NUR HUDA);

Batas-batas sesuai yang tercantum dalam Akta

Sebelah Utara : LTDC

Sebelah Timur : Lorong

Sebelah Selatan : Pantai

Sebelah Barat : Tanah Sulame

Yang berlokasi di orong Bunut Ujung. Desa Kuta Kec. Pujut Kab. Lombok Tengah NTB

4. Bahwa terbitnya AKTA-AKTA jual beli tersebut di dasarkan adanya niat baik dari kedua belah pihak, hal tersebut di buktikan dengan selesainya Pembayaran atas tanah yang di maksud tersebut ;

PASAL 1338 KUHPerdota

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu".

No	<u>YURISPRUDENSI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI</u>
1	NOMOR : 3201 K/PDT/1991 tanggal 30 Januari 1996 <i>"pembeli yang beritikad baik harus di lindungi"</i>
2	NOMOR : 403 PK/PDT/2015 Tanggal 26 Nopember 2015 <i>"bahwa jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka pembeli tanah merupakan pembeli yang beriktikad baik".</i>
3	NOMOR : 256 K/PDT/2016 TANGGAL 18 JUNI 2016

Halaman 4 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR



4	NOMOR :1161 K/PDT/2016 TANGGAL 14 SEPTEMBER 2016
5	NOMOR ; 2828 K/PDT/2016 TANGGAL 14 DESEMBER 2016
6	NOMOR : 1775 K/PDT/2017 TANGGAL 31 AGUSTUS 2017
7	NOMOR : 2520 K/PDT/2017 TANGGAL 16 NOPEMBER 2017
8	NOMOR : 734 PK/PDT/2017 TANGGAL 19 DESEMBER 2017
9	SEMA NO. 5 TAHUN 2014 KEMUDIAN DI PERKUAT DALAM SEMA NO. 4 TAHUN 2016.

1. Bahwa Yurisprudensi/Pendapat Mahkamah Agung Mengenai Jual Beli tanah dilakukan di hadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau membeli melalui kantor Lelang Negara, maka pembeli tanah Merupakan Pembeli Yang Beriktikad Baik, Karna Itu Harus di Lindungi Hukum, Mahkamah Agung telah konsisten. dengan demikian, pendapat hukum tersebut telah menjadi Yurisprudensi di mahkamah Agung RI;
2. Bahwa sejak terbitnya Akta Pemindahan dan Peralihan Hak tersebut/Akta Jual Beli tersebut, segala apa yang berada di dalam tanah tersebut beralih dan menjadi hak milik Penggugat, termasuk di dalam Klausal Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak tercantum dengan jelas merupakan bagian dari Kwitansi Pembayaran Lunas, dan dimana sampai dengan saat ini tanah a qou masih dalam Pengawasan dan Penguasaan Penggugat (Nur Huda);
3. Bahwa tanah yang di beli oleh Penggugat (Nur Huda) kepada Para Tergugat dengan total harga keseluruhan Harga Rp. 12. 950. 000. 000,, (dua belas Miliar sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) Sesuai yang tercantum dalam Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak/Akta Jual Beli tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /KUTA/2018 Atas Nama Sulame (Tergugat-I), terbit pada tanggal 17 Desember 2018 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/KUTA/2018 Atas Nama Rani (Tergugat-II) Terbit Pada Tanggal 17 Desember 2018;
4. Bahwa Pengusulan Penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /KUTA/2018 atas Nama Sulame (Tergugat-I), dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/Kuta/2018 atas Nama Rani (Tergugat-II) dilakukan dengan tipu Muslihat dan cara-cara yang tidak wajar dengan mengenyampingkan Akta-Akta yang telah terbit tersebut;
5. Bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /KUTA/2018 atas Nama Sulame (Tergugat-I), dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/Kuta/2018 atas Nama Rani (Tergugat-II) oleh Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional /BPN) Kab. Lombok Tengah Seharusnya Mengacu Dengan;

- AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor: 38 A YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 28-12-2011. antara SULAME dengan PENGGUGAT (NUR HUDHA);
- AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor: 39 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 28-12-2011. antara SULAME dengan PENGGUGAT (NUR HUDHA);
- AKTA PEMINDAHAN DAN PELEPASAN HAK Nomor: 26 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 27-10-2014. antara SULAME dengan PENGGUGAT (NUR HUDHA);

Batas-batas Sesuai yang tercantum dalam Akta

Sebelah Utara : Tanah LTDC
Sebelah Timur : Tanah Rani
Sebelah Selatan : Tanah Lalu Said
Sebelah Barat : Pantai

- AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor: 40 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 29-12-2011. antara RANI dengan PENGGUGAT (NUR HUDHA);
- AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor: 41 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 29-12-2011. antara RANI dengan PENGGUGAT (NUR HUDHA);
- AKTA PEMINDAHAN DAN PELEPASAN HAK Nomor: 25 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 27-10-2014. antara Rani dengan PENGGUGAT (NUR HUDHA);

Batas-batas sesuai yang tercantum dalam Akta

Sebelah Utara : LTDC
Sebelah Timur : Lorong
Sebelah Selatan : Pantai
Sebelah Barat : Tanah Sulame

Yang berlokasi di orong Bunut Ujung. Desa Kuta Kec. Pujut Kab. Lombok Tengah NTB;



5. Bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /KUTA/2018 atas nama Sulame (Tergugat-I), dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/Kuta/2018 atas Nama Rani (Tergugat-II). Terbit pada Tanggal 17 Desember tahun 2018 oleh Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional/BPN) Kab. Lombok Tengah merupakan kekeliruan yang nyata/Cacat Yuridis, seharusnya Turut Tergugat/Badan Pertanahan Nasional/BPN) Kab. Lombok Tengah menerbitkan SHM berdasarkan AKTA-AKTA tersebut antara Penggugat (Nurhuda) dengan Para Tergugat dengan mencantumkan nama Penggugat (Nur Huda) dalam SHM tersebut;
6. Bahwa seiring perkembangan waktu sejak Penggugat mengetahui bahwa atas tanah yang telah di beli sesuai dengan Akta-akta Pemindahan dan Pelepasan Hak/Akta Jual Beli tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /KUTA/2018 atas nama Sulame (Tergugat-I), dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/KUTA/2018 atas Nama Rani (Tergugat-II) Penggugat sudah berusaha sekian kali meminta dengan mendatangi dan menghubungi secara kekeluargaan Para Tergugat, untuk meminta/menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /Kuta/2018 atas nama Sulame (Tergugat-I), dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/Kuta/2018 Atas Nama Rani (Tergugat-II) akan tetapi Para Tergugat tidak ada iktikad baik untuk menyerahkan SHM tersebut kepada Penggugat (Nur Huda), termasuk pula dengan cara mengirim surat Somasi, akan tetapi Para Tergugat dengan alasan yang tidak jelas tidak mau menyerahkan SHM tersebut;

Pasal 1365 KUHPdata;

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian itu".

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, dimana secara diam-diam dan tanpa seizin Penggugat selaku pemilik tanah yang sah, Para Tergugat telah menerbitkan SHM secara sepihak termasuk pula Membuat Rumah Bedek di Lokasi Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Penggugat, dengan adanya kliem sepihak tersebut Penggugat Mengalami Kerugian yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas Penerbitan SHM secara sepihak dan Membangun Rumah Bedek Secara Sepihak/Secara Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT atas tanah yang telah di beli tersebut, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh PENGGUGAT di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh PENGGUGAT di kemudian hari. Apabila diperhitungkan mengenai penguasaan kliem sepihak tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat yang Menyebabkan Penggugat Tidak Bisa Secara Mulus Untuk Menggunakan Tanahnya Untuk Kepentingan Bisnis. Apabila Penggugat menyewakan tanah tersebut kepada orang untuk setiap tahunnya sebesar Rp. 500.000.000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*), dapat diperhitungkan untuk kerugian PENGGUGAT INTERVENASI sebesar Rp. 500.000.000,- X 7 Tahun adalah sebesar Rp. 3.500.000. 000- (*Tiga Miliar Lima Ratus Juta Rupiah*);

b. Kerugian Moril:

Berupa keresahan didalam keluarga yang tiap hari mengurus tanahnya tersebut dan tekanan bathin yang mengakibatkan Penggugat shock apabila diperhitungkan sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus Juta Rupiah*).

Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh penggugat intervenasi adalah sebesar Rp. 4. 000.000.000,- (*Empat Miliar*) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat, sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

8. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan bernilai serta demi menghindari usaha Para Tergugat, untuk mengalihkan Obyek Sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah Sesuai Dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /Kuta/2018 Atas Nama Sulame (Tergugat-I), dan Sertifikat Hak Milik

Halaman 8 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR



(SHM) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/Kuta/2018 Atas Nama Rani (Tergugat-II);

9. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /Kuta/2018 Atas Nama Sulame (Tergugat-I), dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/Kuta/2018 Atas Nama Rani (Tergugat-II), harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) kepada Para Tergugat untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

10. Bahwa dikarenakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah jelas dan nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar di hukum membayar biaya yang Timbul dalam perkara ini;

11. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan Putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Praya cq, Majelis hakim Yang Menyidangkan Perkara ini, untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat maka Mohon Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbarbijvoorad);

12. Bahwa sangat mendasar berdasarkan hukum apa yang Penggugat kemukakan dapat memberikan kerugian kepada Penggugat, dan menghindari Putusan yang saling bertentangan dikemudian hari;

Bahwa berdasarkan alasan dan dasar tersebut diatas, Penggugat sangat berkepentingan dalam Perkara ini dalam upaya melindungi Hak-hak Penggugat, untuk itu Mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Praya cq. Majelis Hakim Yang menyidangkan dan mengadili Perkara ini untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- b. Menyatakan Sah Demi Hukum Akta-Akta Yang Terbit Atas Sebidang Tanah Sesuai Dengan:
 - AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor: 38 A YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 28-12-2011. antara SULAME dengan PENGGUGAT (NUR HUDA);
 - AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor: 39 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 28-12-2011. antara SULAME dengan PENGGUGAT (NUR HUDA);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AKTA PEMINDAHAN DAN PELEPASAN HAK Nomor: 26 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 27-10-2014. antara SULAME dengan PENGGUGAT (NUR HUDA);

Batas-batas Sesuai yang tercantum dalam Akta

Sebelah Utara : Tanah LTDC
Sebelah Timur : Tanah Rani
Sebelah Selatan : Tanah Lalu Said
Sebelah Barat : Pantai

- AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor: 40 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 29-12-2011. antara RANI dengan PENGGUGAT (NUR HUDA);
- AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor: 41 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 29-12-2011. antara RANI dengan PENGGUGAT (NUR HUDA);
- AKTA PEMINDAHAN DAN PELEPASAN HAK Nomor: 25 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 27-10-2014. antara Rani dengan PENGGUGAT (NUR HUDA);

Batas-batas sesuai yang tercantum dalam Akta

Sebelah Utara : LTDC
Sebelah Timur : Lorong
Sebelah Selatan : Pantai
Sebelah Barat : Tanah Sulame

Yang berlokasi di orong Bunut Ujung. Desa Kuta Kec. Pujut Kab. Lombok Tengah NTB

ADALAH MERUPAKAN MILIK PENGGUGAT (NUR HUDA):

- c. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Penggugat Menguasai dan Memiliki Tanah Obyek Sengketa Sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /Kuta/2018 Atas Nama Sulame (Tergugat-I), Dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/Kuta/2018 Atas Nama Rani (Tergugat-II), yang terbit pada tanggal 17 Desember 2018;
- d. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum surat-surat yang timbul dikemudian hari antara Penggugat dengan Pihak Ketiga lainnya;
- e. Menyatakan batal demi Hukum surat-surat yang timbul di kemudian hari atau surat-surat-surat yang timbul antara Para Tergugat dengan Pihak Ketiga Lainnya setelah Terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /Kuta/2018 Atas Nama Sulame

Halaman 10 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR



(Tergugat-I), dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/Kuta/2018 Atas Nama Rani (Tergugat-II) pada tanggal 17 Desember 2018;

- f. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Atas Sebidang Tanah Sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /Kuta/2018 Atas Nama Sulame (Tergugat-I), dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/Kuta/2018 Atas Nama Rani (Tergugat-II);
- g. Menyatakan Batal Penerbitan Sertifikat Hak Milik (Shm) Nomor: 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /Kuta/2018 Atas Nama Sulame (Tergugat-I), dan Sertifikat Hak Milik (Shm) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/Kuta/2018 Atas Nama Rani (Tergugat-II), oleh Turut Tergugat atau tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat dan Harus di cabut/coret dalam daftar buku tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Tengah;
- h. Menyatakan dan memerintahkan Turut Tergugat untuk Segera Memproses Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Nama Penggugat (Nur Huda) berdasarkan;
 1. AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor: 38 A YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 28-12-2011. antara SULAME dengan PENGGUGAT (NUR HUDA);
 2. AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor: 39 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 28-12-2011. antara SULAME dengan PENGGUGAT (NUR HUDA);
 3. AKTA PEMINDAHAN DAN PELEPASAN HAK Nomor: 26 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 27-10-2014. antara SULAME dengan PENGGUGAT (NUR HUDA)
Batas-batas Sesuai yang tercantum dalam Akta
Sebelah Utara : Tanah LTDC
Sebelah Timur : Tanah Rani
Sebelah Selatan : Tanah Lalu Said
Sebelah Barat : Pantai
 4. AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor: 40 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 29-12-2011. antara RANI dengan PENGGUGAT (NUR HUDA);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor: 41 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 29-12-2011. antara RANI dengan PENGGUGAT (NUR HUDA);
6. AKTA PEMINDAHAN DAN PELEPASAN HAK Nomor: 25 YANG DI BUAT DI HADAPAN NOTARIS DAN PPAT ZAINUL ISLAM, S.H. tertanggal 27-10-2014. antara Rani dengan PENGGUGAT (NUR HUDA);

Batas-batas sesuai yang tercantum dalam Akta

Sebelah Utara : LTDC

Sebelah Timur : Lorong

Sebelah Selatan : Pantai

Sebelah Barat : Tanah Sulame

Yang berlokasi di orong Bunut Ujung. Desa Kuta Kec. Pujut Kab. Lombok Tengah NTB;

- i. Menyatakan Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaaad);
 - j. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Materiil maupun Moril kepada Penggugat sebesar RP. 4.000.000.000,- (*Empat Miliar Rupiah*), yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
 - k. Menyatakan dan menghukum Para Tergugat harus dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
 - l. Menghukum Para Tergugat dan atau siapapun yang menguasai tanah obyek sengketa untuk Menyerahkan Kepada Penggugat (Nurhuda) tanpa syarat, bila perlu dalam pelaksanaannya Menggunakan bantuan alat Negara (Polisi);
 - m. Menyatakan Bahwa Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Perlawanan, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat Dan Atau Turut Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);
 - n. Membebaskan biaya Perkara kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat;
 - o. Jika Majelis Hakim Berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 12 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR



DALAM EKSEPSI

I. Eksepsi Kewenangan Mengadili;

II. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (Abscuurlable);

1. Bahwa uraian posita gugatan Penggugat adalah bersifat umum, tidak jelas maksud alasan gugatan Penggugat tersebut, hal ini terlihat posita gugatan angka 1 (satu), 2 (dua), 3 (tiga) dan seterusnya, harus dipertgas dengan uraian secara khusus dan jelas bidang tanah-tanah yang mana bagian para Tergugat yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara a quo;
2. Bahwa tidak jelas yang menjadi Obyek Sengketa, antara bidang tanah atau akta atas bidang tanah, sehingga gugatan Penggugat (Posita dan Petitum) adalah tidak sesuai dengan hukum acara Perdata, karena tidak memenuhi formalisme gugatan yang sesuai dengan dasar-dasar hukum yang benar;
3. Bahwa antara Posita gugatan dengan Petitum gugatan Penggugat perkara a quo adalah saling bertentangan satu dengan lainnya, in casu antara posita gugatan angka 6 (enam) dengan petitum huruf **f (= fower)** serta dengan petitum huruf **I (= lari)**;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa para Tergugat menyangkal dasar dan alasan gugatan Penggugat, karena Transaksi jual beli yang dimaksudkan oleh Penggugat adalah berupa Perjanjian Perikatan Jual Beli (PJB), Jual Beli atas tanah Milik para Tergugat masing-masing dalam SHM Nomor : 2220 / Kute, seluas : 17.000 m2. An. Sulame (Tergugat I) dan SHM Nomor : 2219 / Kute, seluas : 20.000 m2. An. Rani, dengan Penggugat adalah sama sekali belum pernah terjadi;
2. Bahwa Terhadap semua akta pada posita gugatan angka 3 (tiga) dan kutipan pasal 1338 KUHPerdata serta kutipan beberapa yurisprudensi dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI pada posita gugatan angka 4 (empat) yang dimaksudkan untuk dijadikan sebagai dasar hukum dan alasan gugatan Penggugat perkara a quo adalah tidak akurat, tidak relevan dan cenderung mubazir untuk diterapkan dalam perkara a quo;
3. Bahwa para Tergugat tidak pernah menerima sejumlah uang tersebut, baik secara langsung ataupun tidak langsung dari Penggugat;
4. Bahwa para Tergugat menyangkal / membantah dan menolak alasan dan dasar gugatan Penggugat karena Penggugat *in litis* adalah sebagai salah satu dasar dan alasan gugatan Tata Usaha Negara yang merupakan



kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara sejenis itu;

5. Bahwa para Tergugat tidak pernah diminta untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah-tanah tersebut, tidak pernah menerima surat somasi dari Penggugat (buta huruf Latin);

Menimbang, bahwa memperhatikan jawab-jawab dari Penggugat dan Para Tergugat yang diajukan pada persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Pya, yang dianggap termuat dalam putusan ini;

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Pya tanggal 21 Oktober 2021, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.950.000,00 (sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);

Membaca Akta pernyataan permohonan Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Praya Nomor 58/PDT-BANDING/2021/PN Pya tanggal 25 Oktober 2021, yang menyatakan bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan Banding agar perkaranya dapat diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 54 / Pdt.G / 2021 / PN Pya yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Praya dan telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 25 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Banding tersebut Kuasa Pembanding semula Penggugat mengajukan Memori Banding tertanggal 26 Oktober 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 26 Oktober 2021, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 28 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 27 Oktober 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 15 November 2021, dan Kontra Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 November 2021;

Membaca relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (Inzage) Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Pya tanggal 27 Oktober 2021 dan 25 Oktober 2021, telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat, dan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk membaca berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, mulai sejak pemberitahuan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Praya Nomor 54/Pdt.G/2021/PN Pya Para Pihak tidak datang menggunakan haknya untuk mempelajari berkas sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Mataram;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara seksama serta memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa sesuai dengan putusan Sela Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 260/PDT/2021/PT MTR tanggal 16 Desember 2021 Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dan telah membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama Nomor: 54/Pdt.G/2021/PN Pya tanggal 21 Oktober 2021 yang dimohonkan banding tersebut dan Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri Praya maupun Pengadilan Tinggi Mataram) berwenang mengadili perkara a quo, karena itu Majelis Hakim

Halaman 15 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat Banding akan mempertimbangkan materi perkara namun sebelumnya terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi dari Para Terbanding semula Para Tergugat selain eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut tersebut;

Menimbang, bahwa disamping eksepsi tentang kewenangan absolut yang telah diputus berdasarkan putusan Sela Pengadilan Tinggi Nomor: 260/PDT/2021/PT MTR tanggal 16 Desember 2021 Para Terbanding semula Para Tergugat juga mengajukan eksepsi yang lain yaitu mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Abscuurlable) dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa uraian posita gugatan Penggugat adalah bersifat umum, tidak jelas maksud alasan gugatan Penggugat tersebut, hal ini terlihat posita gugatan angka 1 (satu), 2 (dua), 3 (tiga) dan seterusnya, harus dipertgas dengan uraian secara khusus dan jelas bidang tanah-tanah yang mana bagian para Tergugat yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara a quo;
2. Bahwa tidak jelas yang menjadi Obyek Sengketa, antara bidang tanah atau akta atas bidang tanah, sehingga gugatan Penggugat (Posita dan Petitum) adalah tidak sesuai dengan Hukum Acara Perdata, karena tidak memenuhi formalisme gugatan yang sesuai dengan dasar-dasar hukum yang benar;
3. Bahwa antara Posita gugatan dengan Petitum gugatan Penggugat perkara a quo adalah saling bertentangan satu dengan lainnya, in casu antara posita gugatan angka 6 (enam) dengan petitum huruf **f (= fower)** serta dengan petitum huruf **l (= lari)**;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (Abscuurlable) tersebut bukan merupakan masalah kewenangan absolut maupun relatif, maka diputus bersama-sama dengan pokok perkara yang akan dipertimbangkan sebagaimana dibawah ini (vide pasal 136 HIR/162R.Bg);

Menimbang, bahwa setelah meneliti eksepsi mengenai gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (Abscuurlable) tersebut menurut Majelis Hakim Tingkat Banding inti dari gugatan Pembanding semula Penggugat adalah Gugatan sengketa kepemilikan tanah dimana Penggugat telah membeli sebagian bidang tanah objek sengketa sekitar tahun 2011 sesuai yang tercantum dalam Putusan PTUN Mataram maupun Putusan Perdata Pengadilan Negeri Praya Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Incrash*), sesuai Akta Perikatan Jual Beli/Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak;

Halaman 16 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pembelian tanah obyek sengketa tersebut ada 2 (dua) bidang, yang pertama dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 38 A yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H., tertanggal 28-12-2011 antara Sulame dengan Penggugat (Nur Huda), disertai dengan Akta Kuasa untuk menjual Nomor: 39 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H., tertanggal 28-12-2011 antara Sulame dengan Penggugat (Nur Huda), dan Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor: 26 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H., tertanggal 27-10-2014 antara Sulame dengan Penggugat (Nur Huda);

Menimbang, bahwa yang kedua dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 40 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H., tertanggal 29-12-2011 antara Rani dengan Penggugat (Nur Huda), disertai dengan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 41 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H., tertanggal 29-12-2011 antara Rani dengan Penggugat (Nur Huda), dan Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor: 25 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H., tertanggal 27-10-2014. antara Rani dengan Penggugat (Nur Huda);

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mengadakan peninjauan lokasi atau pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 4 Februari 2022 yang hasilnya sebagaimana tercatat dalam berita acara, yang pada intinya baik Pembanding semula Penggugat dan Para Terbanding semula Para Tergugat mengakui letak obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas sudah jelas dan terang yang menjadi obyek sengketa, kedudukan para pihak, antara posita dengan petitum saling berkaitan, disamping itu jika diteliti lebih jauh eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara yang memerlukan pembuktian, sehingga menurut Majelis Hakim Tingkat Banding eksepsi tersebut harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembanding semua Penggugat tersebut adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Pembanding semula Penggugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas hak-hak atau kepentingan-kepentingan Penggugat yang dilanggar akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut

Halaman 17 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR



Atau Terbitnya Sertifikat tersebut, Penggugat telah membeli sebagian bidang tanah objek sengketa sekitar tahun 2011 sesuai yang tercantum dalam Putusan PTUN Mataram maupun Putusan Perdata Pengadilan Negeri Praya Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Incrah*);

- Bahwa pembelian tanah obyek sengketa tersebut ada 2 (dua) bidang, yang pertama dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 38 A yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H., tertanggal 28-12-2011 antara Sulame dengan Penggugat (Nur Huda), disertai dengan Akta Kuasa untuk menjual Nomor: 39 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H., tertanggal 28-12-2011 antara Sulame dengan Penggugat (Nur Huda), dan Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor: 26 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H., tertanggal 27-10-2014 antara Sulame dengan Penggugat (Nur Huda);

Batas-batas Sesuai yang tercantum dalam Akta

Sebelah Utara : Tanah LTDC

Sebelah Timur : Tanah Rani

Sebelah Selatan : Panah Lalu Said

Sebelah Barat : Pantai

- Bahwa yang kedua dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 40 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H., tertanggal 29-12-2011 antara Rani dengan Penggugat (Nur Huda), disertai dengan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 41 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H., tertanggal 29-12-2011 antara Rani dengan Penggugat (Nur Huda), dan Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor: 25 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H., tertanggal 27-10-2014. antara Rani dengan Penggugat (Nur Huda);

Batas-Batas Sesuai Yang Tercantum Dalam Akta

Sebelah Utara : Ltcd

Sebelah Timur : Lorong

Sebelah Selatan : Pantai

Sebelah Barat : Tanah Sulame

Yang Berlokasi Di Orong Bunut Ujung. Desa Kuta Kec. Pujut Kab. Lombok Tengah NTB;

- Bahwa sejak terbitnya Akta Pemindahan dan Peralihan Hak tersebut/Akta Jual Beli tersebut, segala apa yang berada di dalam tanah tersebut beralih dan menjadi hak milik Penggugat, termasuk di dalam Klausal Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak tercantum dengan jelas merupakan bagian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Kwitansi Pembayaran Lunas, dan dimana sampai dengan saat ini tanah a quo masih dalam Pengawasan dan Penguasaan Penggugat (Nur Huda), tanah yang di beli oleh Penggugat (Nur Huda) kepada Para Tergugat dengan total harga keseluruhan Rp. 12. 950. 000. 000,- (*dua belas Miliar sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*) Sesuai yang tercantum dalam Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak/Akta Jual Beli tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2220, luas 17.000 M2 Surat Ukur. 2076/KUTA/2018 Atas Nama Sulame (Tergugat-I), dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2219, luas 20.000 M2 Surat Ukur. 2075/KUTA/2018 atas nama Rani (Tergugat-II) terbit pada tanggal 17 Desember 2018;

- Bahwa Penerbitan kedua Sertifikat tersebut dilakukan oleh Para Tergugat dengan tipu muslihat dan cara-cara yang tidak wajar dengan mengesampingkan Akta-Akta yang telah terbit tersebut, seharusnya Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional /BPN) Kab. Lombok Tengah menerbitkan Sertifikat menjadi atas nama Penggugat (Nur Huda), sehingga merupakan kekeliruan yang nyata/Cacat Yuridis dan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah jelas dan nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyangkal gugatan Penggugat karena Transaksi jual beli atas tanah Milik Para Tergugat masing-masing dalam SHM Nomor : 2220 / Kute, seluas : 17.000 m2. An. Sulame (Tergugat I) dan SHM Nomor : 2219 / Kute, seluas : 20.000 m2. An. Rani Tergugat II), dengan Penggugat adalah sama sekali belum pernah terjadi, Para Tergugat tidak pernah menerima sejumlah uang dari Penggugat, tidak pernah diminta untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah-tanah tersebut, tidak pernah menerima surat somasi dari Penggugat, perkara a quo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mencermati gugatan Pembanding semula Penggugat dihubungkan dengan jawaban dari Para Terbanding semula Para Tergugat, maka gugatan Pembanding semula Penggugat yang diakui atau setidaknya-tidaknya tidak dibantah secara tegas oleh Para Terbanding semula Para Tergugat oleh karenanya dianggap terbukti menurut hukum adalah bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi dan keadaan tanah sengketa tersebut, Pembanding semula Penggugat dan Para

Halaman 19 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR

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

Terbanding semula Para Tergugat membenarkan dan menyatakan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai alasan dan dasar jual beli atas obyek sengketa dalam posita gugatan Pembanding semula Penggugat oleh Para Terbanding semula Para Tergugat telah disangkal karena Para Terbanding semula Para Tergugat sama sekali belum pernah menerima uang dari Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Pembanding semula Penggugat dibantah oleh Para Terbanding semula Para Tergugat maka Pembanding semula Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil pokok gugatannya tersebut dan Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membuktikan sangkalannya (vide pasal 163 HIR/283 R.Bg);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Pembanding semula Penggugat mengajukan bukti surat berupa:

1. 1 (satu) lembar fotokopi Kartu Tanda Penduduk An. Nur Huda, diberi tanda P - 1 ;
2. 1 (satu) lembar fotokopi Kartu Tanda Penduduk An. Sulame, diberi tanda P- 2;
3. 1 (satu) lembar fotokopi Kartu Tanda Penduduk An. Rani, diberi tanda P-3;
4. 1 (satu) bundel fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram No. 14/G-TUN/2002/PTUN tanggal 13 Juli 2002, diberi tanda P-4;
5. 1 (satu) bundel fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 132/B/TUN/2002 tanggal 12 Desember 2002, diberi tanda P- 5;
6. 1 (satu) bundel fotokopi Salinan Putusan Peninjauan Kembali (PK) yang diajukan BPN Kab. Loteng, diberi tanda P-6;
7. 3 (tiga) lembar fotokopi Surat Intruksi BPN Nasional Indonesia yang ditujukan kepada BPN Provinsi NTB No. 1030/27.1-600/IV/2011 tanggal 4 April 2011, diberi tanda P-7 ;
8. 1 (satu) bundel fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Praya No. 32/Pdt.G/2008/PN.Pya, diberi tanda P- 8 ;
9. 1 (satu) bundel fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi/Banding perk No. 29/PDT/2009/PT.Mtr, diberi tanda P- 9 ;
10. 1 (satu) bundel fotokopi Putusan Kasasi Perdata MARI No. 1830/K/PDT/2009, diberi tanda P- 10 ;
11. 1 (satu) bundel fotokopi Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 331/PK/PDT2012, diberi tanda P- 11 ;

Halaman 20 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. 6 (enam) lembar fotokopi Akta Perikatan Jual Beli No. 40, diberi tanda P-12 ;
13. 3 (tiga) lembar fotokopi Akta untuk Menjual Nomor 41 Notaris & PPAT Zainul Islam, SH tanggal 29 Desember 2011, diberi tanda P - 13 ;
14. 4 (empat) lembar fotokopi Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak No. 25 tanggal 27 Oktober 2014, diberi tanda P- 14 ;
15. 6 (enam) lembar fotokopi Akta Perikatan Jual Beli No. 38 tanggal 28 Desember 2011, diberi tanda P- 15 ;
16. 3 (tiga) lembar fotokopi Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 49 tanggal 28 Desember 2011, diberi tanda P- 16 ;
17. 4 (empat) lembar fotokopi Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor 26 tanggal 27 Nopember 2014, diberi tanda P- 17 ;
18. 1 (satu) lembar fotokopi Bukti Kwitansi Pelunasan Pembelian Tanah Obyek Sengketa tanggal 27 Oktober 2014, diberi tanda P- 18;
19. 1 (satu) lembar fotokopi Foto Dokumentasi Penandatanganan Akta dan Penerimaan Uang di Kantor Notaris dan PPAT Zainul Islam, SH., diberi tanda P- 19 ;
20. 1 (satu) lembar fotokopi Foto Dokumentasi Penandatanganan Akta dan Penerimaan Uang di Kantor Notaris dan PPAT Zainul Islam, SH., diberi tanda P- 20 ;
21. 1 (satu) lembar fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2219 An.Rani, diberi tanda P- 21 ;
22. 1 (satu) lembar fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2220 An. Sulame, diberi tanda P- 22 ;
23. 3 (tiga) lembar fotokopi Somasi/Teguran dilayangkan oleh Nurhuda terhadap Rani / Rani mengenai penyerahan SHM Nomor 2220 dan Sertifikat Hak Milik nomor 2219, diberi tanda P- 23 ;
24. 1 (satu) lembar fotokopi Foto Dokumentasi Penerimaan Somasi / Teguran Nurhuda terhadap Sulame, diberi tanda P- 24 ;
25. 1 (satu) lembar fotokopi Tanda Bukti Laporan No. TBL/204.a/IX/NTB/SPKT tanggal 2 September 2019, diberi tanda P- 25 ;

Bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan cocokkan dengan aslinya kecuali Bukti P- 22, P- 23 sesuai dengan Fotocopynya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Pembanding semula Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya yaitu saksi Maryani, saksi Sahnani, saksi

Halaman 21 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Supardi yang keterangannya sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan pada Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya tersebut, Para Terbanding semula Para Tergugat mengajukan bukti surat berupa:

1. 1 (satu) bundel fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Nomor 2220/Kute/2018, surat ukur nomor 2076/Kute/2018 luas 17.000 M2 atas nama SULAME (Tergugat I), diberi tanda T- 1;
2. 1 (satu) bundel fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2219/Kute/2018, surat ukur nomor 2075/Kute/2018 luas 20.000 M2 atas nama RANI (Tergugat II), diberi tanda T- 2;
3. 1 (satu) bundel fotokopi Putusan No. 331 PK/PDT/2012 tanggal 13 Maret 2012, diberi tanda T- 3;
4. 2 (dua) lembar fotokopi Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan Nomor SP2HP/43/II/2022/Reskrim tanggal 6 Januari 2022, diberi tanda T- 4;
5. 2 (dua) lembar fotokopi Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan Nomor SP2HP/91/III/2022/Reskrim tanggal 2 Maret 2022, diberi tanda T- 5;

Bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya yaitu saksi Samah, saksi Lalu Yase Usman yang keterangannya sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan pada Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-3 adalah Kartu Tanda Penduduk dari masing-masing pihak sesuai yang tertera didalamnya membuktikan bahwa yang berperkara terhadap tanah sengketa adalah antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian bukti surat P-4, P-5, P-6, P-8 sampai dengan P-11 adalah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram sampai dengan Putusan Peninjauan Kembali (PK) dan Putusan Pengadilan Negeri Praya sampai dengan Putusan Peninjauan Kembali (PK) dan bukti P-7 adalah Surat Intruksi BPN Nasional Indonesia yang ditujukan kepada BPN Provinsi

Halaman 22 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR

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

NTB No. 1030/27.1-600/IV/2011 tanggal 4 April 2011 mengenai pembatalan Sertifikat HGB, membuktikan bahwa sebagai dasar terjadinya proses jual beli atas tanah sengketa antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian sebagai tindak lanjutnya sebagaimana bukti surat P-12 sampai dengan P-17 adalah merupakan bukti otentik telah terjadi proses jual beli atas tanah sengketa antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat, dan dalam proses jual beli tersebut sesuai dengan bukti surat P-14, P-17, P-18 dan P-23 serta diperkuat keterangan Pembanding semula Penggugat yaitu saksi Maryani, saksi Sahnun dan saksi Supardi, telah dibayar lunas oleh Pembanding semula Penggugat sebagai pembeli kepada Para Terbanding semula Para Tergugat sebagai penjual;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat P-12 dan P-15 Akta Perikatan Jual Beli atas tanah sengketa antara lain disebutkan bahwa jual beli/atau peralihan hak atas tanah sebagaimana mestinya pada saat sekarang ini belum dapat dilaksanakan, oleh karena masih menunggu penerbitan sertifikatnya yang terhambat dan masih memerlukan ijin- ijin dari pihak yang berwenang;

Menimbang, bahwa bukti surat P-12 dan P-15 tersebut juga menyebutkan bahwa berhubung dengan uraian diatas agar dikemudian hari para pihak tidak saling mungkir antara satu dengan yang lain, maka Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri menjual, mengalihkan hak atas tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak/orang lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua untuk itu berjanji serta mengikat diri membeli, menerima penyerahan hak atas tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya tersebut dari Pihak Pertama, manakala segala perjanjian yang berkenaan dapat terlaksana sebagaimana mestinya telah diperoleh dari pihak yang berwenang;

Menimbang, bahwa Pasal 8 bukti surat P-12 dan P-15, pada bagian akhir menyebutkan "Bahwa Pihak Pertama tanpa bantuan Pihak Kedua dan/atau kuasanya secara bersama-sama, tidak dapat memohon sertifikat tanah tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Barat;

Halaman 23 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR



Menimbang, bahwa namun pada kenyataannya selama menunggu proses tersebut diatas dengan tanpa setahu Pembanding semula Penggugat, Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 26 September 2018 mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat atas tanah sengketa menjadi atas nama Para Terbanding semula Para Tergugat kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, dan kemudian telah terbit Sertifikat atas tanah sengketa menjadi atas nama Para Terbanding semula Para Tergugat (vide bukti surat P-21 dan P-22/T-1 dan T-2) pada tanggal 17 Desember 2018, dan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat Sertifikat atas tanah sengketa tersebut tidak diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat walaupun telah diadakan pendekatan secara kekeluargaan dan disomasi (vide bukti surat P-23) dan keterangan saksi Supardi dari Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat P-19, P-20, P-24 dan P-25 oleh karena bukti-bukti surat tersebut tidak terkait langsung dengan permasalahan antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat maka bukti-bukti surat tersebut tidak akan dipertimbangkan dan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan diatas menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Pembanding telah dapat membuktikan bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat telah tidak menepati atau tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam bukti surat P-12 sampai dengan P-17, dimana telah diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara bahwa *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu";*

Menimbang, bahwa awal mula adanya perikatan jual beli antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat dilandasi atau didasarkan adanya niat baik dari kedua belah pihak, hal tersebut di buktikan dengan selesainya pembayaran atas tanah sengketa namun justru Para Terbanding semula Para Tergugat tidak beritikad baik mengajukan permohonan pensertifikatan atas tanah sengketa dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik menjadi atas nama Para Terbanding semula Para Tergugat, setelah sertifikat terbit dan dikuasai oleh Para Terbanding semula Para Tergugat tidak diserahkan sertifikat tersebut kepada Pembanding semula Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim Tingkat Banding perbuatan Para Terbanding semula Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang telah memenuhi Pasal 1365 KUHPerdata bahwa *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian itu"*, oleh karenanya Pembanding semula Penggugat yang beritikat baik harus dilindungi (Putusan MARI Nomor : 403 PK/PDT/2015 Tanggal 26 Nopember 2015 yo Putusan MARI Nomor : 3201 K/PDT/1991 tanggal 30 Januari 1996);

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti-bukti yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat yaitu bukti surat T-1 dan T-2 adalah sama dengan bukti surat P-1 dan P-2, dan bukti surat T-3 sama dengan P-11 adalah Putusan No. 331 PK/PDT/2012 tanggal 13 Maret 2012, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dipertimbangkan diatas dimana bukti-bukti surat tersebut saling berkaitan dengan bukti lainnya sangat mendukung alasan gugatan Pembanding semula Penggugat dimana pensertifikatan atas tanah sengketa oleh Para Tergugat semula Para Terbanding telah dilandasi atau didasari dengan itikat tidak baik;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat T-4 dan T-5 adalah Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan Polisi, bahwa kedua bukti tersebut adalah setelah adanya gugatan perkara a quo, sehingga menurut Majelis Hakim Tingkat Banding kedua bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dan tidak ada relevansinya dengan perkara a quo, oleh karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa keterangan saksi dari Para Terbanding semula Para Tergugat yaitu Samah dan saksi Lalu Jaye Usman mengetahui pembayaran uang muka atas proses jual beli tanah sengketa, namun tidak mengetahui pelunasannya, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding keterangan saksi-saksi Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut tidak dapat mengalahkan bukti surat P-14 dan P-17 yang didukung bukti surat P-18 serta keterangan saksi-saksi dari Pembanding semula Penggugat, sehingga Para Terbanding semula Para Tergugat tidak dapat membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Pembanding semula Pengugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya bahwa tanah sengketa adalah milik Pembanding semula Penggugat yang telah dibelinya dari Para Terbanding semula Para Tergugat, sedangkan Para Terbanding semula Para Tergugat tidak

Halaman 25 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR

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

dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa tanah sengketa adalah milik Para Terbanding semula Para Tergugat, maka selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan petitum gugatan Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Pembanding semula Penggugat telah melunasi proses jual beli tanah sengketa maka Pembanding semula Penggugat sebagai pemilik dan orang yang berhak atas tanah sengketa, sehingga petitum poin b, c, d, e, g, patut dikabulkan dengan perubahan redaksional kalimat sesuai kewenangan Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, selanjutnya terhadap petitum point h, oleh kerana bukan kewenangan Majelis Hakim Tingkat Banding sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, maka petitum tersebut patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap tanah sengketa belum pernah dilakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), maka permohonan Pembanding semula Penggugat pada petitum gugatan poin f patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti telah terjadi proses jual beli antara Pembanding semula Penggugat dengan Para Terbanding semula Para Tergugat atas tanah sengketa, maka Pembanding semula Penggugat sebagai pemilik dan berhak atas tanah sengketa, sehingga perbuatan Para Terbanding semula Para Tergugat yang mengajukan permohonan dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik menjadi atas nama Para Terbanding semula Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena itu permohonan Para Pembanding semula Para Penggugat pada petitum gugatan poin i adalah beralasan, karenanya dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa perbuatan Para Terbanding semula Para Tergugat yang menguasai tanah sengketa telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, karena itu Para Terbanding semula Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa harus dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Pembanding semula Penggugat, bila perlu dengan bantuan Kepolisian R.I, dengan demikian maka permohonan Pembanding semula Penggugat pada petitum gugatan poin l dapat dikabulkan;

Halaman 26 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR



Menimbang, bahwa dipersidangan Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan serta merinci berapa kerugian materiel dan immateriel yang dialaminya akibat dari perbuatan melawan hukum oleh Para Terbanding semula Para Tergugat, maka permohonan Pembanding semula Penggugat pada petitum gugatan poin j patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap putusan ini nantinya apabila telah berkekuatan hukum tetap dapat diajukan permohonan eksekusi riil oleh Pembanding semula Penggugat, oleh karena itu permohonan Pembanding semula Penggugat agar Para Terbanding semula Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) adalah tidak beralasan, karena itu petitum gugatan poin k patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa permohonan Pembanding semula Penggugat agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum Perlawanan, Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Terbanding semula Para Tergugat dan atau Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagaimana tertuang didalam petitum gugatan poin m harus ditolak karena belum memenuhi persyaratan sebagaimana yang disyaratkan oleh SEMA No.3 Tahun 2000 poin 4;

Menimbang, bahwa sebagaimana pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, kewenangan mengenai pembatalan Sertifikat dinyatakan lebih khusus pada rumusan hukum kamar perdata nomor 2 (dua) huruf a yang berbunyi sebagai berikut: *"Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan Sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN)."*,

Menimbang, bahwa oleh karena itu dalam perkara a quo Majelis Hakim Tingkat Banding akan menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik (Shm) Nomor : 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /Kuta/2018 Atas Nama Sulame (Tergugat-I) dan Sertifikat Hak Milik (Shm) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/Kuta/2018 Atas Nama Rani (Tergugat-II) oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mempunyai kekuatan Hukum dan harus di cabut/coret dalam daftar buku tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Tengah;



Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam keduaTingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding akan ditentukan dalam dictum putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas, maka gugatan Pembanding semula Penggugat dapat dikabulkan sebagian, maka redaksional petitum poin a menjadi gugatan dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding telah terakomodir didalam pertimbangan hukum, baik dalam putusan Sela, maupun dalam putusan akhir ini, karena itu tidaklah perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut, dan terhadap Kontra Memori Banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat Majelis Hakim tidak sependapat, sehingga oleh karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor : 54 / Pdt.G / 2021 / PN. Pya tanggal 21 Oktober 2021 yang dimohonkan banding tersebut telah dibatalkan berdasarkan putusan Sela Pengadilan Tinggi Nomor: 260/PDT/2021/PT MTR tanggal 16 Desember 2021, maka dalam putusan akhir tidak perlu lagi untuk dinyatakan batal putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor: 54/Pdt.G/2021/PN Pya tanggal 21 Oktober 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengingat Undang Undang No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, R.Bg. dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sah Demi Hukum Akta-Akta Yang Terbit Atas Sebidang Tanah Sesuai Dengan:
 - Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 38 A yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H. tertanggal 28-12-2011. antara Sulame dengan Penggugat (Nur Huda);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 39 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H. tertanggal 28-12-2011. antara Sulame dengan Penggugat (Nur Huda);

- Akta Pemindahan Dan Pelepasan Hak Nomor: 26 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H. tertanggal 27-10-2014. antara Sulame dengan Penggugat (Nur Huda);

Batas-batas Sesuai yang tercantum dalam Akta

Sebelah Utara : Tanah LTDC

Sebelah Timur : Tanah Rani

Sebelah Selatan : Tanah Lalu Said

Sebelah Barat : Pantai

- Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 40 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H. tertanggal 29-12-2011. antara Rani dengan Penggugat (Nur Huda);

- Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 41 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H. tertanggal 29-12-2011. antara Rani dengan Penggugat (Nur Huda);

- Akta Pemindahan dan Pelepasan Hak Nomor: 25 yang di buat di hadapan Notaris dan PPAT Zainul Islam, S.H. tertanggal 27-10-2014. antara Rani dengan Penggugat (Nur Huda);

Batas-batas sesuai yang tercantum dalam Akta

Sebelah Utara : LTDC

Sebelah Timur : Lorong

Sebelah Selatan : Pantai

Sebelah Barat : Tanah Sulame

Yang berlokasi di orong Bunut Ujung. Desa Kuta Kec. Pujut Kab. Lombok Tengah NTB;

Adalah merupakan milik Penggugat (Nur Huda);

3. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Penggugat Menguasai dan Memiliki Tanah Obyek Sengketa Sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /Kuta/2018 Atas Nama Sulame (Tergugat-I), Dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/Kuta/2018 Atas Nama Rani (Tergugat-II), yang terbit pada tanggal 17 Desember 2018;

4. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum surat-surat yang timbul dikemudian hari antara Penggugat dengan Pihak Ketiga lainnya;

Halaman 29 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR

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

5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum surat-surat yang timbul di kemudian hari atau surat-surat-surat yang timbul antara Para Tergugat dengan Pihak Ketiga Lainnya setelah Terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /Kuta/2018 Atas Nama Sulame (Tergugat-I), dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/Kuta/2018 Atas Nama Rani (Tergugat-II) pada tanggal 17 Desember 2018;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Penerbitan Sertifikat Hak Milik (Shm) Nomor: 2220, Luas 17. 000 M2 Surat Ukur. 2076 /Kuta/2018 Atas Nama Sulame (Tergugat-I), dan Sertifikat Hak Milik (Shm) Nomor: 2219, Luas 20. 000 M2 Surat Ukur. 2075/Kuta/2018 Atas Nama Rani (Tergugat-II), oleh Turut Tergugat atau tidak mempunyai kekuatan mengikat dan Harus di cabut/coret dalam daftar buku tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Tengah;
7. Menyatakan Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaaad);
8. Menghukum Para Tergugat dan atau siapapun yang menguasai tanah obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat (Nurhuda) tanpa syarat, bila perlu dalam pelaksanaannya menggunakan bantuan alat Negara (Polisi);
9. Membebaskan biaya Perkara kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara tanggung renteng sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
10. Menolak Gugatan Pembanding semula Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari, Kamis tanggal 9 Juni 2022 oleh kami Soehartono, S.H.,M.Hum., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Mataram selaku Ketua Majelis dengan I Gde Komang Ady Natha, S.H.,M.Hum., dan Bambang Sasmito, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 260 / PDT / 2021 / PT MTR tanggal 18 November 2021 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari, Kamis tanggal 23 Juni 2022 oleh Soehartono, S.H.,M.Hum., Hakim Ketua Majelis dengan didampingi I Gde Komang Ady Natha, S.H.,M.Hum., dan Bambang Sasmito, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Anggota, dan Ruslan, S.H.,M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak atau kuasanya.

Halaman 30 dari 31 hal Put. No. 260/PDT/2021/PT MTR



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

Hakim Anggota

Ttd.

I Gde Komang Ady Natha, S.H.,M.Hum.

Ttd.

Bambang Sasmito, S.H.,M.H.

Ketua Majelis

Ttd.

Soehartono, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti

Ttd.

Ruslan, S.H.

Perincian biaya perkara :

Meterai..... Rp 10.000,-

Redaksi Rp 10.000,-

Biaya Proses lainnya Rp 130.000,-

Jumlah..... Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Mataram, Juni 2022
Untuk Salinan Resmi

Panitera,

Abner Sirait, SH., MH.

NIP. 1965 1010 1993 031 008.