



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 194/PDT/2020/PT. MTR.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Majli Azhar**, umur 46 Tahun, beralamat di Jalan Halmahera IV No. 16 Rembiga Utara, Kelurahan Rembiga, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram dalam hal ini memberikan kuasa kepada MASHURI, S.H., Advokat & Konsultan Hukum pada kantor Hukum MASHURI & Partners, beralamat di Jalan Rengganis Raya, Gg. Masjid No 99 Bajur Girijati Labuapi Lombok Barat, NTB berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 April 2020 Nomor 03/SK-Pdt/MH/IV/2020 yang telah terdaftar dengan Nomor 281/SK.PDT/2020/PN MTR, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

1. **Hwichyana**, bertempat tinggal di Jalan Selaparang No. 2 Lingkungan Mayura, Kelurahan Mayura, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I GEDE KARYA, S.E., S.H., M.H., dan I WAYAN ARYA DEKA YUDA, S.H., Advokat pada Kantor Advokat-Pengacara & Konsultan Hukum I GEDE KARYA, S.E., S.H., M.H. & Partners yang beralamat di Jalan Transmigrasi No. 18 Majeluk Mataram, Kota Mataram, NTB berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **Bhinhyana**, bertempat tinggal di Toko Bangunan Sumber Mulia, Jalan Ismail Marzuki No. 8 Lingkungan Karang Jasi, Kelurahan Cilinaya, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, dalam hal ini memberikan kuasa kepada YULIANI, S.H., dan H. AHMAD SUPRIYATNO, S.H., Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum JS & Partners yang beralamat di Jalan Lingkar Selatan, Perumahan Hamaya Graha No. 1 Kelurahan Tanjung Karang, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 April 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

### PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram No. 194PDT/2020/PT. MTR tanggal 20 Nopember 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, berkas

**Halaman 1 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

perkara serta salinan putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 86/Pdt.G/2020/PN.Mtr tanggal 30 September 2020 dan surat-surat lainnya ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip surat gugatan Pembanding semula Penggugat yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 14 April 2020 dibawah Reg.No. 86/Pdt.G/2020/PN.Mtr yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik 5 (lima) bidang tanah yang terletak di Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah (dahulu Desa Sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Kabupaten Lombok Barat, dengan rincian sebagai berikut :

1) Sebidang tanah sawah seluas  $\pm 10.000$  m<sup>2</sup> teletak di Dusun Sepi, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 1272, Percil No. 100, Klas IV atas nama AMAQ SAURI, SPPT No. 52.01.010.003.026-0067.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kios/pekarangan H. IDI/semula Tanah H. Mawardi;
- Sebelah Timur : Kali, Tanah A. Juminah;
- Sebelah selatan : Kali, Tanah Garapan H. L. Daryadi;
- Sebelah Barat : Jalan Raya;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 1;**

2) Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm 8.000$  m<sup>2</sup>, luas semula sebelum dipotong jalan raya dan diberikan pada H.Siradip seluas  $\pm 15.350$  m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 144, Percil No. 11, Klas IV atas nama TERAHIM, SPPT No. 52.01.010.003.051-0036.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Abd. Hizam, A. Kitun;
- Sebelah Timur : H. Siradip;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 2;**

3) Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm 20.000$  m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 2282, Percil No. 206,

**Halaman 2 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

Klas IV atas nama TERAHIM, SPPT No. 52.01.010.003.050-0018.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah garapan Binhyana/sekarang Penggugat;
- Sebelah Timur : Tanah Garapan Amaq Kitun;
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Amaq Subandi, A. Sur, A. Gini;
- Sebelah Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 3;**

- 4) Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm$  20.000 m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 2283, Percil No. 206, Klas IV atas nama TERAHIM, SPPT No. 52.01.010.003.05-0023.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah garapan Binhyana/sekarang Penggugat;
- Sebelah Timur : Tanah Garapan Amaq Titun;
- Sebelah Selatan : Tanah Binhyana/sekarang Penggugat;
- Sebelah Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 4;**

- 5) Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm$  20.250 m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 2306, Percil No. 206, Klas IV atas nama AMAQ ATI, SPPT No. 52.01.010.003.050-0051.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan, Abd,Hizam, A. Kitun;
- Sebelah Timur : Tanah Garapan Abd. Hizam
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Siradip/ sekarang Abd. Hizam;
- Sebelah Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 5;**

2. Bahwa seluruh Obyek Sengketa tersebut diperoleh Penggugat pada tahun 2013 dengan jalan Jual Beli dengan orang yang bernama BINHYANA (Tergugat 2), sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 10, tanggal 19 Januari 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) SAIPUL RAHMAN, SH., MKn., sehingga mulai saat itu berdasarkan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut, seluruh obyek sengketa tersebut di atas telah beralih dan menjadi Hak milik

**Halaman 3 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/PT MTR**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MAJLI AZHAR (Penggugat) yang hingga saat ini tetap dikuasai Penggugat dan dikelola oleh Para Penggarap yang disuruh oleh Penggugat;

3. Bahwa sebelum Jual Beli antara Tergugat 2 dengan Penggugat tersebut disepakati sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut di atas, sebagai Pembeli yang beritikad baik, terlebih dahulu Penggugat meneliti keabsahan kepemilikan Tergugat 2 atas Obyek Sengketa dengan meneliti bukti-bukti surat yang dimiliki oleh Tergugat 2 dan memeriksa langsung ke lokasi tanah yang akan diperjual belikan (Obyek Sengketa) untuk memastikan kebenaran bukti-bukti kepemilikan Tergugat 2 serta untuk mengetahui siapa yang mengelola/ menggarap tanah tersebut. Berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki oleh Tergugat 2 diperoleh fakta bahwa benar Obyek Sengketa adalah hak milik Tergugat 2 yang diperoleh melalui Jual Beli pada tahun 1989 dengan orang yang bernama : AMAQ SAURI, AMAQ TERAHIM, dan AMAQ ATI dengan rincian sebagai berikut :

- 1) Obyek Sengketa 1 (satu) dibeli oleh Tergugat 2 dari AMAQ SAURI berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :
  - Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No. 593/378/1989 dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 266/XII/1989;
  - Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/379, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/248/1989, tanggal 23 Desember 1989;
  - Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 382 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 267/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;
  - Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 88/VII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;
  - Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/88/VII/2012, tanggal 19 Juli 2012;

**Halaman 4 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

Sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi diperoleh fakta bahwa secara Fisik Obyek Sengketa 1 (satu) dikelola/digarap oleh AMAQ SAURI dan menurut pengakuan dari AMAQ SAURI saat itu membenarkan adanya Jual Beli antara dirinya dengan Tergugat 2 pada tahun 1989 dan dirinya menggarap/mengelola Obyek Sengketa 1 atas izin/suruhan dari Tergugat 2 sebagai Pemilik;

2) Bahwa Obyek Sengketa 2 (dua) dibeli oleh Tergugat 2 dari AMAQ TERAHIM berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :

- Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No. 593/393/1989 dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 264/XII/1989;
- Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/395, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/247/1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 394 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 265/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 95/VIII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;
- Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, ditanda tangani oleh saksi bernama AMAQ RABI'AH (Kepala Dusun Pangsing) dan AMAQ SAPAR, serta diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/95/VIII/2012, tanggal 31 Agustus 2012;

Sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi diperoleh fakta bahwa secara Fisik Obyek Sengketa 2 (dua) dikelola/digarap oleh H. SIRADIP/ menantu AMAQ TERAHIM dan menurut pengakuan dari H. SIRADIP saat itu membenarkan adanya Jual Beli antara AMAQ TERAHIM dengan Tergugat 2 pada tahun 1989 dan dirinya menggarap/mengelola Obyek Sengketa 2 atas izin/suruhan dari Tergugat 2 sebagai Pemilik;

**Halaman 5 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

3) Bahwa Obyek Sengketa 3 (tiga) dibeli oleh Tergugat 2 dari AMAQ TERAHIM berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :

- Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No. 593/388/1989 dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 262/XII/1989;
- Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/386, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/248/1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 392 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 263/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 96/VIII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;
- Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, ditanda tangani oleh saksi bernama AMAQ RABI'AH (Kepala Dusun Pangsing) dan AMAQ SAPAR, serta diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/96/VIII/2012, tanggal 31 Agustus 2012;

Sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi diperoleh fakta bahwa secara Fisik Obyek Sengketa 3 (tiga) dikelola/digarap oleh H.ARIFIN dan menurut pengakuan dari H.ARIFIN saat itu membenarkan adanya Jual Beli antara AMAQ TERAHIM dengan Tergugat 2 pada tahun 1989 dan dirinya menggarap/mengelola Obyek Sengketa 3 atas izin/suruhan dari Tergugat 2 sebagai Pemilik;

4) Bahwa Obyek Sengketa 4 (empat) dibeli oleh Tergugat 2 dari AMAQ TERAHIM berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :

- Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No. 593/383/1989 dan diketahui dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 268/XII/1989;

- Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/391, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/247/1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 387 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 246/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 97/VIII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;
- Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, ditanda tangani oleh saksi bernama AMAQ RABI'AH (Kepala Dusun Pangsing) dan AMAQ SAPAR, serta diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/97/VIII/2012, tanggal 31 Agustus 2012;

Sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi diperoleh fakta bahwa secara Fisik Obyek Sengketa 4 (empat) dikelola/digarap oleh H.ARIFIN dan menurut pengakuan dari H.ARIFIN saat itu membenarkan adanya Jual Beli antara AMAQ TERAHIM dengan Tergugat 2 pada tahun 1989 dan dirinya menggarap/mengelola Obyek Sengketa 4 atas izin/suruhan dari Tergugat 2 sebagai Pemilik;

5) Bahwa Obyek Sengketa 5 (lima) dibeli oleh Tergugat 2 dari AMAQ ATI berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :

- Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No. 593/373/1989 dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 360/XII/1989;
- Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/377, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong

**Halaman 7 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/246/1989, tanggal 23 Desember 1989;

- Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 376 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 261/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 98/VIII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;
- Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, ditanda tangani oleh saksi bernama AMAQ RABI'AH (Kepala Dusun Pangsing) dan AMAQ SAPAR, serta diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/98/VIII/2012, tanggal 31 Agustus 2012;

Sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi diperoleh fakta bahwa secara Fisik Obyek Sengketa 5 (lima) dikelola/digarap oleh H.ARIFIN dan menurut pengakuan dari H.ARIFIN saat itu membenarkan adanya Jual Beli antara AMAQ ATI dengan Tergugat 2 pada tahun 1989 dan dirinya menggarap/ mengelola Obyek Sengketa 5 atas izin/suruhan dari Tergugat 2 sebagai Pemilik;

4. Bahwa berdasarkan bukti Fisik dan Yuridis yang dimiliki oleh Tergugat 2 sebagaimana yang disebutkan di atas, maka Penggugat merasa yakin dan berkomitmen untuk membeli Obyek Sengketa tersebut dari Tergugat 2, karena telah terbukti bahwa Obyek Sengketa tersebut secara sah adalah hak milik BINHYANA (Tergugat 2), yang telah membeli Obyek Sengketa tersebut dari :AMAQ SAURI, AMAQ TERAHIM, dan AMAQ ATI dengan cara-cara yang sah menurut hukum. Oleh karena itu Jual Beli Pertama antara BHINHYANA (Tergugat 2) dengan AMAQ SAURI, AMAQ TERAHIM, dan AMAQ ATI adalah sah secara hukum, demikian pula halnya dengan Jual Beli Kedua antara BINHYANA (Tergugat 2) dengan MAJLI AZHAR (Penggugat) telah sah pula secara hukum, karena Jual Beli tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengenai Kriteria Pembeli yang beritikad baik, yang menyebutkan sebagai berikut :

**Halaman 8 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
  - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
  - 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, atau;
  - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
    - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
    - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual;
    - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain :
  - 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - 2) Tanah/obyek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - 3) Tanah obyek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;
5. Bahwa selain itu juga, Jual Beli antara BINHYANA (Tergugat 2) dengan MAJLI AZHAR (Penggugat) tahun 2013 sah secara hukum karena telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu Jual Beli tersebut dilakukan oleh orang yang cakap secara hukum dan berhak atas obyek jual beli tersebut (obyek sengketa), Jual Beli tersebut juga dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu dikantor Notaris & PPAT, hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :” Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan

**Halaman 9 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

peraturan perundang-undangan yang berlaku". Oleh karena Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor : 10 tanggal 19 Januari 2013 dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang, maka kedudukan Akta tersebut merupakan Akta otentik yang memberikan pembuktian yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan : "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalamnya oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat di mana akta itu dibuat", jo. Pasal 1870 KUH Perdata yang berbunyi : " Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya". Oleh karena itu telah terbukti dengan sempurna bahwa Jual Beli antara BINHYANA (Tergugat 2) dengan MAJLI AZHAR (Penggugat) yang termuat dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor : 10 tanggal 19 Januari 2013 adalah sah secara hukum dan oleh karenanya pula maka MAJLI AZHAR (Penggugat) dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan berhak mendapat perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 dalam butir Ke-IX dirumuskan bahwa :

- 1) "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (atas obyek jual beli)";
- 2) "Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak";
6. Bahwa tujuan Penggugat untuk membeli Obyek Sengketa tersebut pada tahun 2013 adalah untuk investasi jangka panjang dengan harapan akan dijual kembali pada saat harganya lebih mahal, sedangkan pada saat transaksi Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat 2 pada tahun 2013 tersebut, kondisi Obyek Sengketa dalam keadaan belum bersertifikat dan sedang dimohonkan oleh Tergugat 2 ke Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, sehingga transaksi Jual Beli tersebut dibuat dalam bentuk Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli sebagaimana diuraikan pada Posita angka 2 di atas, dengan ketentuan segala biaya dan proses penerbitan sertifikat tersebut menjadi tanggung jawab dari Tergugat 2, kemudian setelah Sertifikat tersebut terbit akan ditindak lanjuti dengan Pembuatan Akta Jual Beli sebagai persyaratan proses balik nama dari Tergugat 2 kepada Penggugat;

**Halaman 10 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa setelah beberapa tahun berlalu, akan tetapi Sertifikat yang dijanjikan oleh Tergugat 2 tak kunjung terbit dan ketika Peggugat mempertanyakan hal tersebut, berbagai macam dalih dikemukakan oleh Tergugat 2 dan ujung-ujungnya minta diberikan perpanjangan waktu untuk mengurus sertifikat tersebut, kemudian setelah kesekian kalinya Peggugat memberikan kesempatan kepada Tergugat 2, akan tetapi tetap tidak ada kepastian dan lagi-lagi meminta waktu, hal tersebut mengakibatkan Peggugat sudah tidak percaya lagi kepada Tergugat 2 dalam mengurus penerbitan sertifikat tersebut, sehingga pada akhirnya pada pertengahan tahun 2019 Peggugat berinisiatif untuk mengurus dan membuat permohonan penerbitan sertifikat atas Obyek Sengketa ke atas nama dirinya sendiri dengan melengkapi berkas-berkas yang dibutuhkan dalam penerbitan sertifikat;
8. Bahwa setelah berkas-berkas dilengkapi oleh Peggugat, kemudian Peggugat mengajukan Permohonan penerbitan Sertifikat atas namanya sendiri kepada Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Lombok Barat, akan tetapi alangkah kaget dan kecewanya Peggugat karena Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Lombok Barat tidak bisa memproses permohonan Peggugat dengan alasan bahwa tanah yang dimohonkan sertifikat oleh Peggugat tersebut telah dijadikan sengketa antara HWICHYANA (Tergugat 1) dengan BINHYANA (Tergugat 2) dan sudah ada putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap;
9. Bahwa kekecewaan Peggugat tersebut sangat beralasan, karena Peggugat baru mengetahui bahwa obyek sengketa yang sudah menjadi hak miliknya dijadikan sengketa antara HWICHYANA (Tergugat 1) dan BINHYANA (Tergugat 2), itupun diberitahukan oleh BPN Lombok Barat, bukan oleh Tergugat 2, sehingga Peggugat tidak mempunyai kesempatan untuk membela hak-hak dan kepentingan hukumnya atas obyek sengketa yang telah menjadi hak miliknya. Pantas saja Sertifikat yang dijanjikan oleh Tergugat 2 tidak kunjung selesai ternyata tanah milik Peggugat tersebut telah dijadikan obyek sengketa antara Tergugat 1 dan Tergugat 2, akan tetapi anehnya dalam perkara tersebut tidak melibatkan/menarik MAJLI AZHAR (Peggugat *aquo*) sebagai pihak dalam perkara tersebut, padahal sejak tahun 2013, sejak obyek sengketa tersebut dibeli oleh Peggugat *aquo* dari BINHYANA (Tergugat 2) hingga saat ini, obyek sengketa tersebut adalah hak milik Peggugat yang tetap dikuasai dan dikelola oleh Peggugat tanpa ada gangguan dari pihak manapun, semestinya guna menghindari gugatan *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*/ kurang pihak dan supaya putusan perkara

Halaman 11 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

tersebut menjadi tuntas sehingga tidak meninggalkan persoalan yang akan menimbulkan perkara baru dikemudian hari (Perkara *aquo*), maka semua pihak yang ada kaitannya dengan obyek sengketa termasuk Penggugat perkara *aquo* harus ditarik sebagai pihak dalam perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr. jo. Perkara No. 136/ PDT/ 2015/ PT.MTR. jo. Perkara No. 944 K/PDT/2016. Jo. Perkara No. 994 PK/ PDT/ 2018 sehingga putusan perkara tersebut mengikat semua pihak yang ada kaitannya dengan obyek sengketa tersebut. Oleh karena Penggugat perkara *aquo* tidak dilibatkan/tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara tersebut di atas, maka berdasarkan hukum bahwa putusan dalam perkara tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Penggugat dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian terhadap Penggugat dalam perkara *aquo*, sesuai asas *inter pares* dari putusan perdata, yaitu “mengikat Para Pihak yang berperkara”;

10. Bahwa besar dugaan Penggugat bahwa Para Tergugat mempunyai itikad tidak baik dengan sengaja tidak melibatkan Penggugat dalam perkara tersebut supaya Penggugat tidak dapat melakukan pembelaan terhadap hak-hak dan kepentingan hukumnya atas obyek sengketa yang telah menjadi hak miliknya, atas perbuatan Para Tergugat tersebut sudah barang tentu menimbulkan kerugian pada Penggugat karena akibat putusan perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr. jo. Perkara No. 136/ PDT/ 2015/ PT.MTR. jo. Perkara No. 944 K/PDT/2016. Jo. Perkara No. 994 PK/ PDT/ 2018, telah mengakibatkan ketidak pastian hukum terhadap obyek sengketa yang merupakan hak milik Penggugat yang sampai saat ini tetap dikuasai dan dikelola oleh Penggugat. Oleh karena itu terhadap perbuatan Para Tergugat yang dengan sengaja tidak melibatkan Penggugat sebagai pihak dalam perkara tersebut dikategorikan sebagai suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht Matige daad*), oleh karena itu guna memulihkan hak-hak Penggugat atas obyek sengketa, maka dengan sangat terpaksa Penggugat mengajukan Gugatan ini pada Pengadilan Negeri Mataram guna mendapatkan putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya pula sangat patut dan beralasan hukum apabila Pengadilan Negeri Mataram melalui Majelis Hakim Yang Mulia menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat ini;
11. Bahwa meskipun Obyek Sengketa dikuasai oleh Penggugat, akan tetapi akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut jelas sangat merugikan Penggugat sebagai orang yang berhak terhadap Obyek Sengketa, karena tidak bisa mensertifikatkan Obyek Sengketa yang

Halaman 12 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi miliknya. Adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut terutama dalam bentuk kerugian Materiil yang tidak bisa dinilai dengan uang, akan tetapi patut diperkirakan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Oleh karena itu sudah sewajarnya Para Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut secara tanggung renteng, secara tunai dan seketika. sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata : *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*;

12. Bahwa supaya Putusan Perkara *aquo* tidak hampa (*illusionir*), karena tidak tertutup kemungkinan sebagai akibat Putusan Perkara Nomor : 147/ Pdt.G/ 2014/PN.Mtr. jo. Perkara No. 136/ PDT/ 2015/ PT.MTR. jo. Perkara No. 944 K/PDT/2016. Jo. Perkara No. 994 PK/ PDT/ 2018, tanah sengketa akan dipindah-tangankandalam bentuk apapun oleh Tergugat 1 kepada pihak lain atau dibalik nama atas nama Tergugat I, sehingga nantinya akan menimbulkan kerugian yang lebih besar bagiPenggugat dan akan mempersulit pelaksanaan putusan perkara ini. Selain itu juga batas-batas Obyek sengketa dalam Perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr. jo. Perkara No. 136/ PDT/ 2015/ PT.MTR. jo. Perkara No. 944 K/PDT/2016. Jo. Perkara No. 994 PK/ PDT/ 2018 tidak sesuai dengan batas-batas tanah (Obyek Sengketa) yang menjadi hak milik dan dikuasai oleh Penggugat *aquo*, oleh karena itu, sangat beralasan hukum apabila Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan Putusan tersebut tidak bisa dijalankan (*non eksecutable*);

13. Permohonan Penggugat tersebut berdasarkan : Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkup Peradilan (Buku II Mahkamah Agung RI Edisi 2013), yang menjelaskan bahwa suatu putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dinyatakan *Non-Executable* oleh Ketua Pengadilan Negeri apabila :

- Putusan bersifat deklaratoir atau deklaratif;
- Putusan bersifat constitutive (constitutif vonis);
- Barang yang akan dieksekusi tidak berada ditangan Tergugat/Termohon Eksekusi;
- Barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebut dalam amar putusan;

Senada dengan hal tersebut di atas, lebih lanjut , M. Yahya Harahap dalam bukunya : Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata

Halaman 13 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Bab 12) menjelaskan mengenai eksekusi yang tidak dapat dijalankan (*Non-Executable*) yaitu dalam hal :

- Harta kekayaan tereksekusi tidak berada ditangan Tergugat/Termohon Eksekusi;
- Putusan bersifat deklaratoir;
- Tanah yang hendak dieksekusi tidak jelas batas-batasnya;

14. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, telah patut dan adil dihukum untuk membayar ongkos-ongkos/ biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah Obyek Sengketa berupa :

1) Sebidang tanah sawah seluas  $\pm 10.000$  m<sup>2</sup> teletak di Dusun Sepi, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 1272, Percil No. 100, Klas IV atas nama AMAQ SAURI, SPPT No. 52.01.010.003.026-0067.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kios/pekarangan H. IDI/semula Tanah H. Mawardi;
- Sebelah Timur : Kali, Tanah A. Juminah;
- Sebelah selatan : Kali, Tanah Garapan H. L. Daryadi;
- Sebelah Barat : Jalan Raya;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 1;**

2) Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm 8.000$  m<sup>2</sup>, luas semula sebelum dipotong jalan raya dan diberikan pada H. Siradip seluas  $\pm 15.350$  m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 144, Percil No. 11, Klas IV atas nama TERAHIM, SPPT No. 52.01.010.003.051-0036.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Abd. Hizam;
- Sebelah Timur : Tanah Garapan Amaq Titun, H. Siradip, Abd. Hizam;
- Sebelah Selatan : Jalan semula bagian dari tanah Penggugat;
- Sebelah Barat : Jalan semula bagian dari tanah Penggugat;

Halaman 14 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/PT MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 2;**

- 3) Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm$  20.000 m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 2282, Percil No. 206, Klas IV atas nama TERAHIM, SPPT No. 52.01.010.003.050-0018.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah garapan Binhyana/sekarang Penggugat;
- Sebelah Timur : Tanah Garapan Amaq Titun;
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Amaq Subandi, A. Sur, A. Gini;
- Sebelah Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 3;**

- 4) Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm$  20.000 m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 2283, Percil No. 206, Klas IV atas nama TERAHIM, SPPT No. 52.01.010.003.05-0023.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah garapan Binhyana/sekarang Penggugat;
- Sebelah Timur : Tanah Garapan Amaq Titun;
- Sebelah Selatan : Tanah Binhyana/sekarang Penggugat;
- Sebelah Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 4;**

- 5) Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm$  20.250 m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 2306, Percil No. 206, Klas IV atas nama AMAQ ATI, SPPT No. 52.01.010.003.050-0051.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan, Abd,Hizam, A. Titun;
- Sebelah Timur : Tanah Garapan Abd. Hizam
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Siradip/ sekarang Abd. Hizam;
- Sebelah Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 5;**

**Adalah Hak Milik MAJLI AZHAR (Penggugat);**

3. menyatakan hukum bahwa Jual Beli Pertama antara BINHYANA (Tergugat 2) dengan AMAQ SAURI, AMAQ TERAHIM, dan AMAQ ATI adalah sah secara

Halaman 15 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/PT MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan Jual Beli Kedua antara BINHYANA (Tergugat 2) dengan MAJLI AZHAR (Penggugat) yang termuat dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 10 tanggal 19 Januari 2013 adalah sah secara hukum;

4. Menyatakan hukum bahwa MAJLI AZHAR (Penggugat) adalah pembeli yang beritikad baik karenanya berhak mendapatkan perlindungan hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa Putusan Perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr. jo. Perkara No. 136/ PDT/ 2015/ PT.MTR. jo. Perkara No. 944 K/PDT/2016. Jo. Perkara No. 994 PK/ PDT/ 2018, tidak memiliki kekuatan mengikat bagi Penggugat dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian terhadap Penggugat dalam perkara *aquo*;
6. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat berupa kerugian Moril sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) secara tanggung renteng;
8. Menyatakan Putusan Pekara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr. jo. Perkara No. 136/ PDT/ 2015/ PT.MTR. jo. Perkara No. 944 K/PDT/2016. Jo. Perkara No. 994 PK/ PDT/ 2018, tidak dapat dijalankan (*non executable*);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *aquo*;

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terkait dengan surat gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, para Terbanding semula para Tergugat telah mengajukan jawaban/eksepsi sebagai berikut :

## **Jawaban Terbanding I semula Tergugat I :**

### **I. DALAM EKSEPSI :**

#### **1. Gugatan ERROR IN PERSONA**

Bahwa menyimak dari dalil gugatan Penggugat adalah permasalahan jual beli antara Tergugat II sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli atas Obyek Sengketa 1 sampai dengan 5 tetapi sampai gugatan ini diajukan Penggugat belum mendapatkan haknya sebagaimana proses jual beli secara serah terima (*levering*) yang merupakan perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik yang caranya tergantung dari macamnya barang, penyerahan atau hak. Sedangkan Tergugat I sama sekali tidak mengetahui perbuatan hukum antara Penggugat dan Tergugat II lebih-lebih merugikan Penggugat, dan juga seperti Pengakuan Penggugat bahwa Obyek Sengketa

**Halaman 16 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/PT MTR**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dikuasai oleh Penggugat, hal ini telah jelas bahwa Tergugat I menurut Penggugat tidak menguasai dan perbuatan yang merugikan adalah Tergugat II sehingga menarik dan menempatkan Tergugat I dalam perkara a quo adalah kekeliruan dan atau Error in Persona

## 2. Gugatan Penggugat KABUR (Obscur Libel)

Bahwa Penggugat telah menguraikan secara panjang lebar tentang proses jual beli dengan Tergugat 2 dan sikap Tergugat 2 yang merugikan Penggugat sehingga merupakan perbuatan melawan hukum, hal ini terdapat pada Poin 4 Gugatan alinea ke 9-ke 10 yaitu "Jual Beli Kedua antara Tergugat II dengan Penggugat telah sah secara hukum", Poin 7 Gugatan "bahwa setelah beberapa tahun berlalu, akan tetapi sertifikat yang dijanjikan oleh Tergugat II tak kunjung terbit dst..nya, hal tersebut mengakibatkan Penggugat sudah tidak percaya lagi kepada Tergugat II dalam hal mengurus sertifikat, sehingga pada akhirnya pertengahan tahun 2019 Penggugat berinisiatif mengurus penerbitan sertifikat", Poin 8 Gugatan "Alangkah kagetnya dan kecewanya Penggugat karena Kantor BPN Lombok Barat tidak dapat memproses dengan alasan bahwa tanah yang dimohonkan telah dijadikan sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II dan sudah ada keputusan pengadilan berkekuatan hukum tetap", Poin 9 gugatan "Informasi tersebut dari BPN Lombok Barat bukan oleh Tergugat II dst.nya", Poin 10 alinea ke10 "Oleh karena itu terhadap perbuatan Para Tergugat yang dengan sengaja tidak melibatkan Penggugat sebagai pihak perkara tersebut dikategorikan sebagai suatu bentuk Perbuatan Melawan Hukum (onrecht Matige daad).

Bahwa dari beberapa Poin dalil gugatan yang telah diuraikan diatas telah sangat jelas bahwa yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht Matige daad) adalah Tergugat II bukan Tergugat I oleh karena Tergugat I tidak pernah tahu urusan hukum Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat I tidak pernah mengenal Penggugat bahkan namanya, ini disampaikan berdasarkan berkali-kalinya Tergugat I ke Obyek Sengketa menemui pemilik awal yang masih menggarap atas persetujuan Tergugat I namun tidak pernah mendengar bahkan kabar burung sekalipun kalau Penggugat benar membeli obyek sengketa dan ke lokasi, karenanya keliru mengatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht Matige daad), kecuali terhadap Tergugat II, atas dasar tersebut diatas maka gugatan Penggugat telah jelas merupakan gugatan yang kabur.

## 3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

**Halaman 17 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat mendalilkan Jual Beli Obyek Sengketa dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu di Kantor Notaris & PPAT sebagaimana AKTA PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI NOMOR : 10 TANGGAL 19 JANUARI 2013, sebagaimana dalil gugatan Penggugat Poin 5 dan mendalilkan bahwa Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Lombok Barat tidak bisa memproses permohonan Penggugat dengan alasan bahwa tanah yang dimohonkan sertifikat oleh Penggugat tersebut telah dijadikan sengketa, dan untuk terangnya kasus maka seharusnya NOTARIS tempat terjadinya jual beli dan Kantor BPN Kabupaten Lombok Barat yang tidak dapat memproses penerbitan sertifikat juga seharusnya ditarik sebagai para pihak supaya putusan perkara tersebut menjadi tuntas, tetapi tidak dilakukan sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang pihak.

Atas uraian sebagaimana dimaksud dalam eksepsi diatas mohon kiranya Majelis hakim yang menyidangkan perkara a quo berkenan untuk menolak atau setidaknya tidak dapat diterima gugatan Penggugat seluruhnya.

## II. POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT 1 menolak dan membantah keras seluruh alasan dan dalil-dalil gugatan PENGGUGAT apalagi Gugatan Penggugat TIDAK JELAS, terkecuali hal-hal yang diakui secara tegas, jujur dan benar oleh TERGUGAT 1 sendiri.
2. Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT Poin 1 yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik 5 (Lima) bidang Tanah yang terletak di Desa Buwun mas, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, dimana dalilnya adalah diduga rekayasa karena pembeli yang benar adalah TERGUGAT I melalui Adik Ipar MADE WIDIANA PUTRA Alias OJIK yang tidak lain adalah suami TERGUGAT II yang saat itu MADE WIDIANA PUTRA Alias OJIK bekerja sebagai sopir truk TERGUGAT I dan TERGUGAT II bekerja di Toko TERGUGAT I akan tetapi surat-surat jual belinya dirubah oleh TERGUGAT II keatasnama dirinya BINHYANA setelah sisuruh urus karena MADE WIDIANA PUTRA Alias OJIK bercerai dan pulang ke Bali dan dalam surat-surat jual beli/ganti rugi tersebut mengenai obyek jual beli tidak ada batas-batasnya dan berapa besar ganti ruginyapun tidak tercantum sehingga merupakan surat cacat hukum (Vide : Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor No.136/PDT/2015/PT.MTR Tanggal 15 Desember 2015 Halaman 24 alinea ke 2 baris ke 3) dari hal tersebut, maka yang benar ke 5(lima) Obyek Sengketa adalah MILIK TERGUGAT I tercatat dalam PIPIL No. 1272 a/n. AMAQ SAURI, No. 144 a/n. TERAHIM, No. 2282

Halaman 18 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

a/n. TERAHIM, No. 2283 a/n. TERAHIM dan No. 2306 a/n. AMAQ ATI pertimbangan mana telah dikuatkan oleh MADE WIDIANA PUTRA Alias OJIK suami TERGUGAT II dahulu sebagai TURUT TERGUGAT I yang membenarkan bahwa ke 5 (lima) bidang tanah tersebut adalah dibeli oleh TERGUGAT I dan menjadi milik TERGUGAT I sedang MADE WIDIANA PUTRA Alias OJIK hanya mengurus proses jual beli dan nama sementara sebagaimana fakta-fakta dalam persidangan dalam perkara terdahulu yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram sampai dengan Upaya Hukum Luar Biasa yaitu Peninjauan Kembali sebagaimana putusan Nomor : 994 PK/Pdt/2018 Tanggal 23 Januari 2019 yang menguatkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.: 944 K/ PDT / 2016 Tanggal 26 Juli 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor No.136/PDT/2015/PT.MTR Tanggal 15 Desember 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr tanggal 19 Mei 2015 yang anehnya muncul pemilik atas nama Penggugat disaat TERGUGAT I mengajukan pelaksanaan putusan pada tanggal 03 Februari 2020 yang masih dalam proses pada Pengadilan Negeri Mataram. Karenanya dalil ini patut ditolak dan atau dikesampingkan.

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat Poin 2 yang mendalilkan bahwa seluruh Obyek Sengketa sebelumnya atas nama BINHYANA (TERGUGAT II) telah beralih ke PENGGUGAT berdasarkan perikatan jual beli yang dilakukan pada Notari & PPAT SAIPUL RAHMAN, SH., M.Kn pada tanggal 10 Januari 2013, hal ini tidak benar dan patut diragukan dengan alasan bahwa:

- 1) Pada Tanggal 14 Juni 2013 TERGUGAT I mengajukan Surat Pemblokiran kepada BPN Kab. Lombok Barat berkaitan dengan ke 5 (Lima) bidang tanah milik TERGUGAT I dimohonkan sertifikat oleh TERGUGAT II dan apabila benar PENGGUGAT tanggal 10 Januari 2013 telah membeli seharusnya merespon atas pemblokiran karena proses permohonan terhambat, namun tidak dilakukan sehingga dugaan Penggugat belum transaksi tetapi tanggal transaksi dibuat 5(lima) bulan lebih awal.
- 2) Bahwa TERGUGAT I sering ke Lokasi Tanah-Tanah milik TERGUGAT I tersebut menemui pemilik awal yang masih menggarap atas persetujuan Tergugat I namun tidak pernah mendengar bahkan kabar burung sekalipun kalau Penggugat pernah ke Lokasi serta membeli tanah-tanah obyek sengketa.

**Halaman 19 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bahwa gugatan terdahulu Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr diajukan pada tanggal 24 September 2014 dan berjalan sampai dengan upaya hukum peninjauan kembali sebagaimana Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 994 PK/Pdt/2018 Tanggal 23 Januari 2019 dan atau 4 Tahun dan 4 Bulan dimana dalam kurun waktu tersebut PENGGUGAT tidak pernah tahu gugat menggugat antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II adalah TIDAK BENAR hanya alasan saja.
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Poin 3 yang menyatakan Pembeli yang beritikad baik karena telah meneliti dan memastikan kebenaran bukti-bukti kepemilikan TERGUGAT II adalah tidak benar, ketidak benaran ini disampaikan berkaitan dengan Surat-Surat menentukan yang dimiliki oleh TERGUGAT II berupa :
  - 1) Surat Pernyataan Ganti Rugi Tanah, Tanggal 18 Desember 1989 kepada AMAQ SAURI
  - 2) Surat Pernyataan Ganti Rugi Tanah, Tanggal 18 Desember 1989 kepada AMAQ TERAHIM.
  - 3) Surat Pernyataan Ganti Rugi Tanah, Tanggal 18 Desember 1989 kepada AMAQ TERAHIM.
  - 4) Surat Pernyataan Ganti Rugi Tanah, Tanggal 18 Desember 1989 kepada AMAQ TERAHIM.
  - 5) Surat Pernyataan Ganti Rugi Tanah, Tanggal 18 Desember 1989 kepada AMAQ ATI.

Bahwa dalam Surat Pernyataan Ganti Rugi Tanah tersebut diatas mengenai obyek jual beli tidak ada batas-batasnya dan berapa besar ganti ruginyapun tidak tercantum sehingga merupakan surat cacat hukum. (Vide : Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor No.136/PDT/2015/PT.MTR Tanggal 15 Desember 2015 Halaman 24 alinea ke 2), karenanya PENGGUGAT yang mendalilkan telah meneliti bukti-bukti surat yang dimiliki TERGUGAT II adalah tidak benar.

Bahwa AMAQ SAURI dimaksud telah membenarkan jual beli dengan MADE WIDIANA PUTRA alias OJIK yang tidak lain adalah Suami TERGUGAT II yang saat itu sebagai Adik Ipar TERGUGAT I yang dipercaya untuk mengurus jual beli dengan pemilik ke 5(lima) bidang tanah tersebut, sebagaimana keterangannya pada persidangan terdahulu dan mencap jempol pada Surat Pernyataan Yang dibuat oleh MADE WIDIANA PUTRA yang menyatakan bahwa ke 5(lima) bidang tanah tersebut dibeli oleh

**Halaman 20 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HWICHYANA (TERGUGAT I), sehingga dalil PENGUGAT adalah tidak benar.

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat Poin 4, 5 dan 6 adalah dalil yang keliru dimana telah secara jelas sebagaimana fakta hukum yang ada bahwa Surat Jual Beli / ganti rugi antara BHINHYANA (TERGUGAT II) dengan AMAQ SAURI, TERAHIM DAN AMAQ ATI atas tanah Obyek Sengketa adalah SURAT CACAT HUKUM, karena dalam surat tersebut mengenai obyek jual beli tidak ada batas-batasnya dan berapa besar ganti ruginyapun tidak tercantum.

Bahwa oleh karena Surat Jual beli / Ganti Rugi Tanah milik TERGUGAT II yang dipakai sebagai alas hak merupakan Surat Yang cacat Hukum, maka jelas bukti-bukti lainnya menjadi tidak relevan lagi dan harus dikesampingkan. (Vide : Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor No.136/PDT/2015/PT.MTR Tanggal 15 Desember 2015 Halaman 24 alinea ke 3 ), termasuk AKTA PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI NO.: 10 TANGGAL 19 JANUARI 2013 YANG DIBUAT pada NOTARIS & PPAT SAIPUL RAHMAN, SH., M.Kn.

Dari uraian diatas, maka dalil Penggugat yang menyatakan jual beli atas tanah Obyek Sengketa antara BHINHYANA (TERGUGAT II) dengan MAJLI AZHAR (PENGUGAT) dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah, kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah, memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan adalah tidak benar karena bertentangan, sehingga menjadi resiko PENGUGAT atas investasinya yang seharusnya meminta ganti kerugian kepada TERGUGAT II yang jelas-jelas meugikan, akan tetapi dalam hal ini meminta pertanggungjawaban kepada TERGUGAT I yang tidak tahu dan tidak kenal siapa PENGUGAT apalagi merugikan, dari ini patut diduga jual beli antara TERGUGAT II dan PENGUGAT adalah rekayasa untuk menunda pelaksanaan Eksekusi yang diajukan oleh TERGUGAT I atas Tanah yang dibelinya yang sekarang dijadikan Obyek Sengketa oleh PENGUGAT. Karenanya dalil ini patut ditolak dan atau dikesampingkan.

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat Poin 7 menurut hemat TERGUGAT I adalah bukan ditujukan kepada TERGUGAT I melainkan kepada TERGUGAT II tentang kesepakatan kesanggupan memproses pengajuan sertifikat yang tidak kunjung selesai. Dan dalil ini sangat patut untuk dicurigai bahwa Jual Beli antara TERGUGAT II dengan PENGUGAT adalah diduga rekayasa, ini dibuktikan dengan segitu lamanya sejak Jual

Halaman 21 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Beli tahun 2013 sampai dengan tahun 2019 kurun waktu 6 (enam) tahun PENGUGAT tidak tanggap dan mendesak TERGUGAT II atas pengajuan sertifikatnya yang lazimnya 1 s/d 3 bulan sertifikat sudah jadi, sehingga seperti halnya PENGUGAT “membiarkan” dan pada saat akan dilakukan Eksekusi atas tanah-tanah yang dimenangkan oleh TERGUGAT I yang dijadikan Obyek Sengketa oleh PENGUGAT baru melakukan gugatan, sehingga hal ini diduga akal-akalan/rekayasa TERGUGAT II memanfaatkan PENGUGAT untuk aksinya, agar Pelaksanaan Eksekusi dapat ditunda. MOHON KEADILAN MAJELIS HAKIM DALAM HAL INI, dimana TERGUGAT I tidak pernah merugikan PENGUGAT dan UPAYA HUKUM sudah sangat jauh TERGUGAT I tempuh untuk mendapat kepastian hukum, namun dihalangi atas gugatan yang diduga rekayasa yang sangat sangat sangat merugikan TERGUGAT I.

7. Bahwa yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana dalilnya Poin 8 adalah tidak benar, ketidak benaran ini disampaikan bahwa pertengahan Tahun 2019 Putusan Terdahulu sudah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap dan Peninjauan Kembali sebagaimana diuraikan diatas, sehingga penarikan berkas yang diajukan oleh PENGUGAT atas permohonan tanah Obyek Sengketa saat itu diajukan oleh TERGUGAT II jelas sudah diberitahukan oleh Kantor BPN Lombok Barat alasan tidak dapat lanjut diproses karena telah ada sengketa antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II yang dimenangkan oleh TERGUGAT I dan putusan Pengadilan telah berkekuatan hukum tetap dari hal tersebut PENGUGAT sudah mengetahui atas kekalahan TERGUGAT II bukan saat pengajuan, sehingga dalil ini diduga rekayasa dengan mengatakan alangkah kagetnya dan kecewanya PENGUGAT, karenanya dalil ini patut dikesampingkan.
8. Bahwa yang diuraikan Penggugat sebagaimana dalilnya Poin 9 adalah tidak benar, oleh karena PENGUGAT yang mengakui tanah Obyek Sengketa adalah miliknya adalah tidak mendasar dan diketahui cacat hukum serta pengakuan mempunyai hak baru muncul pada saat tanah Obyek Sengketa dimohonkan untuk pelaksanaan putusan (Eksekusi), dimana sejak gugatan didaftarkan sampai dengan putusan tingkat peninjauan kembali diputus tidak ada reaksi dan atau keberatan sehingga menjadi pihak intervensi dalam perkara terdahulu yaitu sebagaimana putusan Peninjauan Kembali Nomor : 994 PK/Pdt/2018 Tanggal 23 Januari 2019 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.: 944 K/ PDT / 2016 Tanggal 26 Juli 2016 jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor

**Halaman 22 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

No.136/PDT/2015/PT.MTR Tanggal 15 Desember 2015 jo Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr tanggal 19 Mei 2015, dari uraian ini dipastikan PENGGUGAT bukan sebagai pemilik akan tetapi berencana menggagalkan pelaksanaan eksekusi atas dugaan keinginan TERGUGAT II yang tidak lain adalah ADIK KANDUNG TERGUGAT I ironis. Dengan demikian maka perkara terdahulu mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap siapapun terlebih PENGGUGAT karena dasar hak TERGUGAT I untuk memiliki tanah Obyek Sengketa telah benar sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan dan telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap sampai dengan Peinjauan Kembali (PK).

9. Bahwa dlil gugatan Penggugat Poin 10 adalah keliru, dimana sebagaimana diuraikan diatas TERGUGAT I tidak pernah tahu dan mengenal PENGGUGAT bagaimana bisa TERGUGAT I merugikan PENGGUGAT dan mengatakan bahwa perbuatan tersebut dikatagorikan bentuk Perbuatan Melawan Hukum dan yang pantas seharusnya kepada TERGUGAT II yang telah terang merugikan PENGGUGAT sebagaimana dalil-dalilnya apabila itu benar, karena perkara a quo banyak hal yang tidak benar, jangal dan dugaan rekayasa tetapi menggiring TERGUGAT I seolah-olah pihak yang sangat merugikan PENGGUGAT tanpa menguraikan atas kebenaran kesalahan TERGUGAT I, sehingga memohon gugatan dikabulkan untuk memulihkan hak-hak PENGGUGAT adalah keliru, karena proses awal jual beli TERGUGAT II adalah cacat hukum.
10. Bahwa dalil gugatan Penggugat Poin 11 tentang ganti kerugian yang dibebankan kepada PARA TERGUGAT adalah suatu permohonan yang keliru, sudah dijelaskan diatas Poin 9, bahwa dimaksud PARA TERGUGAT dalam hal ini adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II, namun dalam perkara a quo TERGUGAT I tidak pernah merugikan siapapun bahkan sebaliknya TERGUGAT I yang merasa dirugikan atas munculnya gugatan a quo serta keterlambatan proses pelaksanaan eksekusi yang seharusnya pantas dibebankan kepada PENGGUGAT dan akan diajukan tersendiri dalam Rekonpensi. Karenanya permohonan untuk membebaskan ganti kerugian kepada TERGUGAT I tidak mendasar dan sepatutnya untuk dikesampingkan.
11. Bahwa yang didalilkan oleh Penggugat Poin 12 dan 13 tidak beralasan hukum dimana pada dasarnya bukan TERGUGAT I yang merugikan PENGGUGAT dan oleh karena telah ada keputusan berkekuatan hukum

**Halaman 23 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap, maka pelaksanaan putusan harus dijalankan berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dan terhadap batas-batas tanah obyek sengketa sesuai saat itu dan saat ini adalah menurut PENGGUGAT sehingga tidak dapat dikatakan bahwa batas-batas tanah Obyek Sengketa terdahulu tidak sesuai. Sehingga tidak ada alasan menyatakan putusan tidak dapat dijalankan (non executable), karenanya dalil ini patut dikesampingkan.

### III. DALAM REKONPENSİ :

Bahwa perlu ditegaskan TERGUGAT 1 dalam KONVENSI menjadi PENGGUGAT dalam REKONVENSI, sedangkan PENGGUGAT KONVENSI disebut sebagai TERGUGAT I dalam REKONVENSI dan TERGUGAT II KONVENSI menjadi TERGUGAT II REKONVENSI selanjutnya segala apa yang sudah terurai dalam jawaban pokok perkara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Gugatan Rekonvensi ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa ke 5 (lima) bdang tanah yang dijadikan Obyek Sengketa oleh TERGUGAT I REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI adalah merupakan Hak Milik PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT I KONVENSI yang pembeliannya sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang ada saat itu dilakukan di Kecamatan dan telah dilakukan pengujian terhadap proses jual beli sampai tingkat Peninjauan Kembali sebagaimana Keputusan Peninjauan Kembali Nomor : 994 PK/Pdt/2018 Tanggal 23 Januari 2019 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.: 944 K/ PDT / 2016 Tanggal 26 Juli 2016 jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor No.136/PDT/2015/PT.MTR Tanggal 15 Desember 2015 jo Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr tanggal 19 Mei 2015 dan telah dimohonkan pelaksanaan eksekusi atas obyek sengketa dimaksud.
2. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I REKONVENSI / PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT 2 REKONVENSI / TERGUGAT 2 KONVENSI atas tanah Obyek Sengketa milik PENGGUGAT REKONPENSİ / TERGUGAT I KONVENSI yang dikuatkan sebagaimana Keputusan Pengadilan tersebut diatas adalah cacat hukum dan batal demi hukum dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena menimbulkan kerugian kepada orang lain yaitu PENGGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT I KONVENSI.

Bahwa gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT REKONVENSI / PENGGUGAT KONVENSI yang menarik PENGGUGAT REKONVENSI /

**Halaman 24 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

TERGUGAT I KONVENSI sebagai para pihak dan obyek sengketa merupakan hak milik PENGGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT I KONVENSI sehingga rugi waktu, tenaga, pikiran dan biaya hal tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena menimbulkan kerugian kepada orang lain yaitu PENGGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT I KONVENSI.

Bahwa atas gugatan TERGUGAT I REKONVENSI / PENGGUGAT KONVENSI menyebabkan terhambatnya pelaksanaan eksekusi atas putusan terdahulu yang telah diuraikan dalam Poin 1 dalam Rekonvensi dan mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga menyebabkan kerugian dipihak PENGGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT I KONVENSI karenanya perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa atas perbuatan melawan hukum TERGUGAT I REKONVENSI / PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT 2 REKONVENSI / TERGUGAT 2 KONVENSI sebagaimana tersebut diatas maka dibebankan untuk menggantikan kerugian tersebut sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPdata secara tanggung renteng dan besarnya ganti kerugian tersebut yang sesuai adalah sebagai berikut :

1) KERUGIAN MATERIIL

Yaitu memperjual belikan, melakukan gugatan serta menghambat pelaksanaan eksekui atas tanah Obyek Sengketa ditaksir sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah).

2) KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa atas tindakan PARA TERGUGAT REKONVENSI membuat usaha membuat perasaan tidak menyenangkan yang apabila dinilai dengan uang sangat wajar dibebankan kepada PARA TERGUGAT REKONVENSI atas perbuatannya sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah).

3) Total KERUGIAN MATERIIL DAN KERUGIAN IMMATERIIL adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- + Rp. 500.000.000,- =Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah). Yang dibayarkan Tunai, Lunas dan seketika.

3. Bahwa untuk dapat memenuhi apabila ganti kerugian dikabulkan dan tidak illusionir, maka sangat beralasan hukum untuk diletakkan sita jaminan terhadap harta milik PARA TERGUGAT REKONVENSI baik yang sudah ada maupun yang akan ada yang akan diuraikan berikutnya.

4. Bahwa bilamana PARA TERGUGAT REKONVENSI sebagai yang mempermasalahkan Obyek Sengketa lalai melaksanakan putusan ini, maka

Halaman 25 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) perhari terhitung putusan ini dijatuhkan kepada PARA TERGUGAT REKONVENSİ secara tanggung renteng dibayar sekaligus tunai, lunas dan seketika.

5. Bahwa apa yang PENGUGAT REKONVENSİ uraikan diatas yang didukung dengan alat bukti yang kuat, maka PENGUGAT REKONVENSİ mohon agar Pengadilan Negeri Mataram berkenan menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Vooraad) meskipun ada upaya hukum, Banding, Kasasi maupun perlawanan dari Pihak Ketiga (Derden Verzet) ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas TERGGAT KONVENSİ/PENGUGAT REKONVENSİ mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim untuk berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima serta mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT 1 seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verlaard).

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima alasan-alasan Jawaban TERGUGAT 1 dalam Pokok Perkara seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;

## III. DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT REKONVENSİ seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa TERGUGAT 1 REKONVENSİ, TERGUGAT 2 REKONVENSİ, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa jual beli atas tanah Obyek Sengketa antara TERGUGAT 1 REKONVENSİ dengan TERGUGAT 2 REKONVENSİ adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
4. Menghukum kepada TERGUGAT 1 REKONVENSİ, dan TERGUGAT 2 REKONVENSİ, secara tanggung renteng membayar ganti kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) secara tanggung renteng tunai, lunas dan seketika setelah putusan berkekuatan hukuk tetap;
5. Menyatakan syah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas harta milik TERGUGAT I REKONVENSİ dan TERGUGAT II REKONVENSİ setelah putusan berkekuatan hukum tetap untuk dilakukan lelang sebagai pemenuhan kewajiban apabila TERGUGAT REKONVENSİ tidak dapat

Halaman 26 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

memenuhi secara tunai, lunas dan seketika, setelah putusan berkekuatan hukum tetap;

6. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Vooraad) meskipun ada upaya hukum, Banding, Kasasi maupun perlawanan dari Pihak Ketiga (Derden Verzet);
7. Menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwang Som) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) atas setiap hari keterlambatannya melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

### III : DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum kepada PENGUGAT KONVENSI, TERGUGAT 2 KONVENSI, untuk membayar semua biaya yang ditimbulkan akibat perkara ini;

Dan Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang adil dan bermanfaat bagi Tergugat/Penggugat Rekonvensi;

### Jawaban Terbanding II semula Tergugat II :

1. Bahwa pada dasarnya Tergugat II membenarkan dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, maka Tergugat II dengan tegas menolaknya;
2. Bahwa benar pada tahun 2013 antara Penggugat dengan Tergugat II telah melakukan transaksi Jual-Beli atas obyek sengketa sebagai dalil gugatan Penggugat pada Posita angka 1 sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 10, tanggal 19 Januari 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) SAIPUL RAHMAN, SH., MKn., sehingga mulai saat itu berdasarkan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut, seluruh obyek sengketa tersebut telah beralih dan telah sah menjadi Hak milik MAJLI AZHAR (Penggugat);
3. Bahwa benar obyek sengketa tersebut sebelumnya diperoleh oleh Tergugat II dari orang yang bernama AMAQ SAURI, AMAQ TERAHIM, dan AMAQ ATI pada tahun 1989 dan sebelum transaksi Jual Beli dilakukan terlebih dahulu Penggugat selaku Pembeli memeriksa dan meneliti bukti-bukti kepemilikan Tergugat II atas obyek sengketa tersebut, kemudian bersama-sama dengan Tergugat II turun langsung meninjau lokasi obyek sengketa sehingga diperoleh data-data yuridis dan fisik sebagai berikut :
  - 1) Obyek Sengketa 1 (satu) dibeli oleh Tergugat II dari AMAQ SAURI berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No. 593/378/1989 dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 266/XII/1989;
- Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/379, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/248/1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 382 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 267/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 88/VII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;
- Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/88/VII/2012, tanggal 19 Juli 2012;

Sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi diperoleh fakta bahwa secara Fisik Obyek Sengketa 1 (satu) dikelola/digarap oleh AMAQ SAURI dan menurut pengakuan dari AMAQ SAURI saat itu membenarkan adanya Jual Beli antara dirinya dengan Tergugat 2 pada tahun 1989 dan dirinya menggarap/mengelola Obyek Sengketa 1 atas izin/suruhan dari Tergugat 2 sebagai Pemilik;

- 2) Bahwa Obyek Sengketa 2 (dua) dibeli oleh Tergugat 2 dari AMAQ TERAHIM berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :

- Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No. 593/393/1989 dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 264/XII/1989;
- Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/395, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong

**Halaman 28 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/PT MTR**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/247/1989, tanggal 23 Desember 1989;

- Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 394 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 265/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 95/VIII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;
- Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, ditanda tangani oleh saksi bernama AMAQ RABI'AH (Kepala Dusun Pangsing) dan AMAQ SAPAR, serta diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/95/VIII/2012, tanggal 31 Agustus 2012;

Sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi diperoleh fakta bahwa secara Fisik Obyek Sengketa 2 (dua) dikelola/digarap oleh H. SIRADIP/ menantu AMAQ TERAHIM dan menurut pengakuan dari H. SIRADIP saat itu membenarkan adanya Jual Beli antara AMAQ TERAHIM dengan Tergugat 2 pada tahun 1989 dan dirinya menggarap/mengelola Obyek Sengketa 2 atas izin/suruhan dari Tergugat 2 sebagai Pemilik;

3) Bahwa Obyek Sengketa 3 (tiga) dibeli oleh Tergugat 2 dari AMAQ TERAHIM berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :

- Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No. 593/388/1989 dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 262/XII/1989;
- Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/386, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/248/1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 392 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani

Halaman 29 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 263/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;

- Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 96/VIII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;
- Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, ditanda tangani oleh saksi bernama AMAQ RABI'AH (Kepala Dusun Pangsing) dan AMAQ SAPAR, serta diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/96/VIII/2012, tanggal 31 Agustus 2012;

Sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi diperoleh fakta bahwa secara Fisik Obyek Sengketa 3 (tiga) dikelola/digarap oleh H.ARIFIN dan menurut pengakuan dari H.ARIFIN saat itu membenarkan adanya Jual Beli antara AMAQ TERAHIM dengan Tergugat 2 pada tahun 1989 dan dirinya menggarap/mengelola Obyek Sengketa 3 atas izin/suruhan dari Tergugat 2 sebagai Pemilik;

- 4) Bahwa Obyek Sengketa 4 (empat) dibeli oleh Tergugat 2 dari AMAQ TERAHIM berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :

- Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No. 593/383/1989 dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 268/XII/1989;
- Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/391, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/247/1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 387 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 246/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 97/VIII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;

**Halaman 30 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, ditanda tangani oleh saksi bernama AMAQ RABI'AH (Kepala Dusun Pangsing) dan AMAQ SAPAR, serta diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/97/VIII/2012, tanggal 31 Agustus 2012;

Sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi diperoleh fakta bahwa secara Fisik Obyek Sengketa 4 (empat) dikelola/digarap oleh H.ARIFIN dan menurut pengakuan dari H.ARIFIN saat itu membenarkan adanya Jual Beli antara AMAQ TERAHIM dengan Tergugat 2 pada tahun 1989 dan dirinya menggarap/mengelola Obyek Sengketa 4 atas izin/suruhan dari Tergugat 2 sebagai Pemilik;

- 5) Bahwa Obyek Sengketa 5 (lima) dibeli oleh Tergugat 2 dari AMAQ ATI berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :

- Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No. 593/373/1989 dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 360/XII/1989;
- Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/377, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/246/1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 376 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 261/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 98/VIII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;
- Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, ditanda tangani oleh saksi bernama AMAQ RABI'AH (Kepala Dusun Pangsing) dan AMAQ SAPAR, serta diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/98/VIII/2012, tanggal 31 Agustus 2012;

Halaman 31 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi diperoleh fakta bahwa secara Fisik Obyek Sengketa 5 (lima) dikelola/digarap oleh H.ARIFIN dan menurut pengakuan dari H.ARIFIN saat itu membenarkan adanya Jual Beli antara AMAQ ATI dengan Tergugat 2 pada tahun 1989 dan dirinya menggarap/ mengelola Obyek Sengketa 5 atas izin/suruhan dari Tergugat 2 sebagai Pemilik;

- 4) Bahwa berdasarkan kesepakatan yang termuat dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 10, tanggal 19 Januari 2013 tersebut ditegaskan bahwa proses penerbitan Sertifikat atas obyek sengketa menjadi tanggung jawab Tergugat II, oleh karenanya guna mempertegas kepemilikan Tergugat II atas obyek sengketa yang sekaligus dipergunakan untuk melengkapi berkas-berkas persyaratan penerbitan Sertifikat tersebut, maka antara Tergugat II dengan AMAQ SAURI, AMAQ TERAHIM, dan AMAQ SAURI telah membuat Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 26 Juni 2013 yang pada intinya membenarkan atau mengakui bahwa obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat II pada tanggal 18 Desember 1989 (sesuai dengan Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989), sekaligus membantah/tidak mengakui/tidak membenarkan adanya Surat Pernyataan Jual Beli antara AMAQ SAURI, AMAQ TERAHIM, dan AMAQ ATI dengan HWICHYANA (Tergugat I) pada tahun 2003;
- 5) Bahwa berdasarkan bukti-bukti sebagaimana Tergugat II uraikan di atas telah terbukti bahwa obyek sengketa adalah hak milik Tergugat II sehingga berhak pula untuk berbuat bebas terhadap obyek sengketa termasuk mengalihkan/menjual obyek sengketa tersebut kepada Penggugat, oleh karena itu maka Jual Beli antara Tergugat II dengan Penggugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 10, tanggal 19 Januari 2013 telah sah secara hukum dan Penggugat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik karenanya berhak memperoleh perlindungan hukum;
- 6) Bahwa benar pada tahun 2014 obyek sengketa pernah di perkarakan antara Tergugat I dengan Tergugat II dalam perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr. dimana Tergugat I *aquo* berkedudukan sebagai Penggugat, sedangkan Tergugat II *aquo* berkedudukan sebagai Tergugat, tetapi tidak melibatkan Penggugat *aquo* meskipun pada saat itu obyek sengketa telah dikuasi dan menjadi hak milik Penggugat *aquo*. Akan tetapi anehnya Tergugat I *aquo* sebagai Penggugat dalam perkara tersebut justru melibatkan pihak-pihak yang tidak berkepentingan dan tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan

**Halaman 32 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

obyek sengketa, seperti misalnya : Tergugat I *aquo* menarik MADE WIDIANA PUTRA (mantan suami Tergugat II *aquo*) sebagai Turut Tergugat I dan NANANG MUSLIM sebagai Turut Tergugat II. Rupanya hal tersebut dilakukan oleh Tergugat I semata bertujuan untuk merampas hak Tergugat II atas obyek sengketa dengan cara- cara yang licik penuh dengan tipu muslihat, terbukti Penggugat (Terggat I *aquo*) memanfaatkan keretakan hubungan Tergugat II *aquo* dengan mantan suaminya MADE WIDIANA PUTRA (Turut Tergugat I dalam perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr) dengan cara menarik MADE WIDIANA PUTRA sebagai Turut Tergugat I dalam perkara tersebut, kemudian Penggugat (Tergugat I *aquo*) menyediakan Kuasa Hukum/Pengacara bagi Turut Tergugat I meskipun Turut Tergugat I tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Kuasa yang disediakan oleh Penggugat (Tergugat I *aquo*), kemudian dalam persidangan perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr Kuasa Turut Tergugat I menyampaikan jawaban yang seolah-olah jawaban dari Turut Tergugat I yang cenderung menguntungkan bagi Penggugat (Tergugat I *aquo*), meskipun pada akhirnya jawaban yang diajukan oleh kuasa Turut Tergugat I dalam sidang perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr telah dibantah oleh MADE WIDIANA PUTRA (Turut Tergugat I) sendiri dengan Surat Pernyataannya pada tanggal 2 Mei 2015 yang ditulis tangan oleh MADE WIDIANA PUTRA (Turut Tergugat I), kemudian dipertegas lagi dengan Surat Pernyataan No. 04 tanggal 23 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Notaris SAIPUL RAHMAN, SH.,M.Kn yang pada intinya menyatakan bahwa jawaban yang diajukan oleh Kuasa Hukumnya dalam persidangan tidak benar adanya karena jawaban tersebut hanya berdasarkan kemauan Kuasa Hukum/Pengacara tersebut dan atas rekayasa dari HWICHYANA (Penggugat/Tergugat I *aquo*) dan tidak benar saya telah menerima uang dari HWICHYANA (Penggugat/Tergugat I *aquo*) sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) sebagaimana tercatat dalam Kwitansi tanggal 21 Januari 1990 yang kemudian menurut pengakuan HWICHYANA, uang tersebut saya gunakan untuk membayar tanah di sekotong (obyek sengketa), karena faktanya tanah tersebut dibeli oleh BINHYANA (mantan istri saya) pada tahun 1989;

- 7) Bahwa terkait dengan timbulnya Kwitansi tanggal 21 Januari 1990 yang diajukan sebagai bukti dalam sidang perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr. jo. Perkara No. 136/ PDT/ 2015/ PT.MTR. jo. Perkara No. 944 K/PDT/2016. Jo. Perkara No. 994 PK/ PDT/ 2018 adalah rekayasa dan tipu muslihat dari Tergugat I saja, terbukti sebelum Kwitansi tersebut dibuat terlebih dahulu

**Halaman 33 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diawali dengan perintah dengan tulisan tangan yang diduga dari HWICHYANA (Tergugat I) kepada MADE WIDIANA PUTRA yang isinya memerintahkan MADE WIDIANA PUTRA biasa dipanggil JI/OJI untuk membawa catatan berupa :

- AMAQ SAURI : Pipil No. 1272 Lias 10.000 m2 harga 1.000.000,-
- TERAHIM : Pipil No. 144 Luas 15.350 m2 harga 2.000.000,-
- TERAHIM : Pipil No. 2282 Luas 20.000 m2 harga 3.000.000,-
- TERAHIM : Pipil No. 2283 Luas 20.000 m2 harga 3.000.000,-
- AMAQ ATI : Pipil No. 2306 Luas 20.250 m2 harga 3.000.000,-

Kemudian MADE WIDIANA PUTRA disuruh membawa catatan tersebut ke Toko Emas Cempaka seberang **Hotel Lombok Palaza Cakra** dalam Kwitansi tulis tanggal 21 Januari 1989.

Bahwa berdasarkan fakta dan bukti tersebut, patut diduga bahwa kwitansi tanggal 21 Januari 1990 tersebut adalah rekayasa dan palsu yang dibuat setelah Hotel Lombok Plaza sudah berdiri, karena faktanya pada tahun 1990 Hotel Lombok Plaza belum ada, oleh karena itu perbuatan Tergugat I tersebut merupakan bentuk perbuatan pidana yang melanggar ketentuan Pasal 263 KUHP berupa Membuat Surat Palsu yang jelas-jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

- 8) Bahwa perlu diketahui dalam Perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr. Pengadilan Negeri Mataram telah memutus perkara tersebut pada tanggal 15 Mei 2015 yang amarnya berbunyi :

DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.430.000,- (satu juta empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Mataram tersebut didasari dengan pertimbangan hukum yang cermat dan teliti, hal tersebut terlihat dari Pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 36-37 Putusan Perdata Gugatan No. 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr, mulai dari alenia Ke 4 yang berbunyi :

Menimbang : bahwa setelah Majelis mencermati keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan meneliti serta mempertimbangkan alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan meneliti serta mempertimbangkan alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, Majelis Hakim tidak menemukan fakta yang dapat diambil kesimpulan bahwa benar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat.

Menimbang, bahwa menyangkut uang pembelian atas tanah sengketa menurut Penggugat berasal dari uang milik Penggugat berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dari keterangan Amaq Sauri dan Lalu Mustiadi tidak dapat menjelaskan uang yang diambil dari took milik Penggugat apakah benar uang milik Penggugat, karena Kedua saksi tersebut tidak menjelaskan secara pasti dari mana uang yang dipakai oleh Binhyana (Tergugat I) untuk membayar obyek yang disengketakan saat ini.

Menimbang, bahwa sebaliknya dari bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, Majelis berkesimpulan Para Tergugat dan Para Turut tergugat telah berhasil mematahkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya sebagaimana Majelis telah pertimbangan di atas bahwa obyek sengketa telah dibeli/diganti rugi oleh Binhyana (Tergugat I) dari Amaq Sauri, Amaq Ati dan Terahim sehingga tanah tersebut sah menjadi milik Binhyana (Tergugat I).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, oleh karena itu gugatan haruslah ditolak.

- 9) Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Mataram tersebut, Penggugat (Tergugat I *aquo*) merasa keberatan dan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Mataram dalam Perkara No . 136/PDT/2015/PT.MTR dan telah diputus pada tanggal 14 Desember 2015 yang amarnya :

**DALAM POKOK PERKARA.**

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr tanggal 19 Mei 2015 yang dimohonkan banding; Kemudian mengadili sendiri dengan :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;

Bahwa putusan Pengadilan Tingkat Banding tersebut hanya berdasarkan pengakuan Turut Tergugat I yang diajukan oleh Kuasa Hukumnya dalam persidangan, sedangkan hal tersebut telah dibantah oleh Turut Tergugat I (MADE WIDIANA PUTRA) dalam Surat Pernyataannya pada tanggal 2 Mei 2015 yang ditulis tangan oleh MADE WIDIANA PUTRA (Turut Tergugat I), kemudian dipertegas lagi dengan Surat Pernyataan No. 04 tanggal 23 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Notaris SAIPUL RAHMAN, SH.,M.K

**Halaman 35 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sebagaimana yang telah diuraikan di atas, kemudian Majelis Hakim Tinggi berasumsi bahwa pernyataan Turut Tergugat I melalui Kuasanya tersebut seolah-olah benar adanya dan cenderung mengabaikan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, sehingga dengan begitu mudahnya menyimpulkan bahwa uang yang dipergunakan untuk membeli 5 bidang tanah (obyek sengketa) oleh Tergugat I (Tergugat II *aquo*) adalah uang milik Penggugat (Tergugat I *aquo*), padahal tidak ada satupun bukti-bukti maupun keterangan saksi yang secara tegas membuktikan bahwa uang yang dipergunakan oleh Tergugat I (Tergugat II *aquo*) untuk membeli obyek sengketa tersebut berasal dari uang milik Penggugat (Tergugat I *aquo*). Hal tersebut terlihat dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram mulai dari halaman 25 alenia Pertama sampai seterusnya dalam Putusan No. 136/ PDT/ 2015/PT.MTR yang dipertimbangkan secara tidak cermat dan menyesatkan sehingga merampas hak-hak Tergugat I (Tergugat II *aquo*) atas obyek sengketa yang sudah tentu sangat merugikan Tergugat I (Tergugat II *aquo*). Oleh karena itu tidak sepatutnya Tergugat II *aquo* dikatakan telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalil gugatan Penggugat *aquo*, akan tetapi sesungguhnya Tergugat II *aquo* adalah sebagai korban dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I *aquo*, oleh karenanya sudah sepatutnya apabila Tergugat I *aquo* dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menghukum Tergugat I *aquo* untuk membayar segala kerugian yang diderita oleh Penggugat *aquo* dan membebaskan Tergugat II *aquo* dari kewajiban membayar ganti rugi kepada Penggugat *aquo*;

- 10) Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi dalam jawaban ini, mohon dianggap telahanggapi dan diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

Bedasarkan hal-hal yang telah Tergugat II uraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, sudi kiranya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat II tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan dihukum untuk membayar segala kerugian yang diderita oleh Penggugat;
- Menghukum Tegugat I untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Halaman 36 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Negeri Mataram telah menjatuhkan putusannya Nomor.86/Pdt.G /2020 /PN Mtr tanggal 30 September 2020 yang amar putusan sebagai berikut

## **DALAM KONVENSI:**

### **DALAM Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

### **DALAM Pokok Perkara:**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### **DALAM REKONVENSI:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan hukum bahwa Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan hukum bahwa jual beli atas tanah obyek sengketa antara Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp 2.786.000,00 (Dua juta tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Mataram tersebut diatas Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding 13 Oktober 2020 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Mataram sesuai akta pernyataan permohonan banding No.56/Akta-Bdg/2020/PN Mtr, dengan mengajukan memori banding sebagai berikut :

1. Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Mataram telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tetapi tidak sebagaimana mestinya, terbukti *Judex Factie* hanya mempertimbangkan bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I/Terbanding I saja dan mengenyampingkan bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding dan Tergugat II/Terbanding II, proses acara

Halaman 37 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/PT MTR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

persidangan pengadilan yang demikian itu melanggar dan tidak sesuai dengan asas beracara yang harus ditaati oleh *Judex Factie* yaitu asas *audi et alteram partem*. Hal tersebut terlihat dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram pada halaman 59 alenia ke 4 sampai dengan halaman 60 alenia ke-2 yang pada intinya menyimpulkan bahwa Tergugat I/Terbanding I telah dapat membuktikan bahwa memang benar Tergugat I/Terbanding I telah dinyatakan sebagai pemilik sah dari 5 (lima) obyek sengketa tersebut hanya berdasarkan Bukti T.I-1 s/d T.I-4 dan keterangan saksi Tergugat I/Terbanding I yang bernama LALU MUSTIADI dan H.SLAMET. Pertimbangan hukum tersebut jelas-jelas sangat keliru, karena berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan yang diperkuat dengan bukti-bukti maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding maupun yang diajukan oleh Tergugat II/Terbanding II telah diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- a. Bukti T.I-1 berupa Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr tanggal 19 Mei 2015 dalam amar putusannya telah menolak gugatan Penggugat (Tergugat I/Terbanding I sekarang), karena tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya, akan tetapi putusan Pengadilan Negeri Mataram tersebut telah dibatalkan oleh Bukti T.I-2 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 136/PDT/2015/PT.MTR yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat (Tergugat I/Terbanding I sekarang) untuk sebagian, kemudian dikuatkan dengan Bukti T.I-3 berupa Putusan Kasasi No. 944 K/PDT/2016 dan Bukti T.I-4 berupa Putusan Peninjauan Kembali No. 994 PK/PDT/2018 yang menolak Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh BINHYANA (Tergugat II/Terbanding II sekarang);
- b. Bahwa Bukti T.I-2 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 136/PDT/2015/PT.MTR, yang telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr tanggal 19 Mei 2015 (Bukti T.I-1), ternyata hanya didasari oleh pengakuan MADE WIDIANA PUTRA (mantan suami Tergugat II/Terbanding II) yang ditarik sebagai Turut Tergugat I dalam perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr. yang kemudian berdasarkan pengakuan MADE WIDIANA PUTRA tersebut dijadikan sebagai dasar pertimbangan hukum oleh Pengadilan Tinggi Mataram dalam perkara No.. 136/ PDT/ 2015/ PT.MTR untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr. tersebut di atas, padahal pengakuan MADE

**Halaman 38 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

WIDIANA PUTRA tersebut merupakan akal-akalan atau rekayasa dari Tergugat I/Terbanding I yang sengaja memanfaatkan hubungan Tergugat II/Terbanding II yang tidak harmonis dengan mantan suaminya (MADE WIDIANA PUTRA) dengan cara memperdaya dan menyuruh MADE WIDIANA PUTRA untuk merekayasa Kwitansi pembelian tanah obyek sengketa (Bukti T.I-6), kemudian menyediakan Kuasa Hukum/Pengacara bagi MADE WIDIANA PUTRA (mantan suami Tergugat II) meskipun MADE WIDIANA PUTRA sendiri tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Kuasa yang disediakan oleh Penggugat (Terbanding I/Tergugat I Konvensi *aquo*), kemudian dalam persidangan perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr Kuasa MADE WIDIANA PUTRA (Turut Tergugat I) menyampaikan jawaban yang seolah-olah jawaban tersebut murni dari MADE WIDIANA PUTRA sendiri yang cenderung menguntungkan bagi Penggugat (Terbanding I/Tergugat I Konvensi *aquo*), meskipun pada akhirnya jawaban yang diajukan oleh kuasa Turut Tergugat I dalam sidang perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr telah dibantah oleh MADE WIDIANA PUTRA sendiri dengan Surat Pernyataannya pada tanggal 2 Mei 2015 (Bukti T.II-31) yang ditulis tangan oleh MADE WIDIANA PUTRA sendiri, kemudian dipertegas lagi dengan Surat Pernyataan No. 04 tanggal 23 Agustus 2019 (Bukti T.II-32) yang dibuat dihadapan Notaris SAIPUL RAHMAN, SH.,M.Kn yang pada intinya menyatakan bahwa : “ jawaban yang diajukan oleh Kuasa Hukumnya dalam persidangan Perkara No. 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr tidak benar adanya karena jawaban tersebut hanya berdasarkan kemauan dan rekayasa dari Kuasa Hukum/Pengacara yang disediakan oleh HWICHYANA (Terbanding I/Tergugat I Konvensi *aquo*) dan tidak benar saya telah menerima uang dari HWICHYANA (Terbanding I/Tergugat I Konvensi *aquo*) sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) sebagaimana tercatat dalam Kwitansi tanggal 21 Januari 1990 (Bukti T.I-6) yang kemudian menurut pengakuan HWICHYANA, uang tersebut saya gunakan untuk membayar tanah di sekotong (obyek sengketa), karena faktanya tanah tersebut dibeli oleh BINHYANA (mantan istri saya) pada tahun 1989”. Hal tersebut bersesuaian dengan jawaban Terbanding II/Tergugat II Konvensi dalam perkara *aquo* poin 6, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Mataram yang mempertimbangkan pengakuan MADE WIDIANA PUTRA dan Kwitansi

**Halaman 39 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Januari 1990 (Bukti T.I-6) yang dijadikan dasar untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr (Bukti T.I-1) merupakan bentuk kelalaian dan kekeliruan yang nyata dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram dalam perkara Nomor : 136/PDT/2015/PT.MTR (Bukti T.I-2). Oleh karena itu semestinya Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* memeriksa ulang atas adanya kekeliruan tersebut berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan perkara *aquo*, bukan hanya berdasarkan putusan-putusan dalam Bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3 dan T.I-4 tersebut, terlebih lagi Penggugat/Pembanding dalam perkara *aquo* tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara terdahulu meskipun Pembanding/Penggugat telah membeli dan menguasai obyek sengketa tersebut jauh sebelum perkara tersebut diajukan ke Pengadilan. Berdasarkan asas *inter pares* dalam putusan perdata, yaitu “hanya mengikat Para Pihak yang berperkara”, maka secara hukum putusan-putusan dalam Bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, dan T.I-4 tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap Pembanding/Penggugat, sehingga dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan 5 bidang tanah (obyek sengketa) telah terbukti adalah milik Terbanding I/Tergugat I hanya berdasarkan Bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, dan T.I-4 tersebut tanpa mempertimbangkan bukti-bukti dan keterangan para saksi yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat dan Terbanding II/Tergugat II adalah pertimbangan hukum yang keliru dan salah dalam menerapkan hukum;

- c. Bahwa berdasarkan saksi-saksi dan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan perkara *aquo* telah terungkap fakta bahwa ke 5 bidang tanah (obyek sengketa) tersebut adalah milik Pembanding/Penggugat yang diperoleh secara sah berdasarkan Jual-Beli dengan Terbanding II/Tergugat II pada tahun 2013. Fakta tersebut telah didukung oleh keterangan saksi-saksi atas nama : **TASIH Alias AMAQ SAURI** yang merupakan satu-satunya pemilik asal obyek sengketa I yang masih hidup, dan secara tegas menerangkan bahwa “dirinya telah menjual obyek sengketa 1 kepada Nyonya Ojik sebutan dari BINHYANA (Terbanding II/Tergugat II) sekitar 30 tahun yang lalu serta mengakui kebenaran Bukti P-2 berupa Surat Pernyataan Ganti Rugi Tanah tanggal 18 Desember 1989 antara BINHYANA (Tergugat II/Terbanding II) dengan AMAQ SAURI (saksi), akan tetapi sekitar 9 tahun yang lalu

Halaman 40 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/PT MTR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa 1 tersebut telah dikual lagi oleh Nyonya Ojik kepada H.MAJELI (Pembanding/Penggugat), saat ini saksi tinggal dan menguasai obyek sengketa 1 tersebut, sebelumnya atas ijin dan suruhan Nyonya Ojik, tetapi sekarang atas ijin dan suruhan H.MAJELI (Pembanding/Penggugat)". Saksi atas nama **H.SIRADIP** menerangkan bahwa "benar obyek sengketa 2 telah dibeli oleh Nyonya Ojik sebutan BINHYANA (Terbanding II/Tergugat II) dari ayah mertua saksi yang bernama AMAQ TERAHIM sekitar 30 tahun yang lalu, keterangan saksi tersebut bersesuaian dengan Bukti P-7 berupa Surat Pernyataan Ganti Rugi Tanah tanggal 18 Desember 1989 antara BINHYANA (Terbanding II/Tergugat II) dengan AMAQ TERAHIM, akan tetapi sekitar 9 tahun yang lalu obyek sengketa 2 telah dijual oleh Nyonya Ojik (Terbanding II/Tergugat II) kepada H.MAJELI (Pembanding/Penggugat), sampai saat ini saksi yang mengelola dan menguasai obyek sengketa 2., sebelumnya atas suruhan Nyonya Ojik tetapi sekarang atas suruhan H.MAJELI (Pembanding/Penggugat)". Saksi atas nama **H. ARIPI**n menerangkan bahwa "saksi adalah penggarap tanah obyek sengketa III, obyek sengketa IV dan obyek sengketa V atas suruhan BINHYANA Alias Nyonya Ojik (Terbanding II/Tergugat II) dan sekarang atas suruhan H. MAJLI AZHAR (Penggugat/Pembanding), saksi membenarkan obyek sengketa 3 dan 4 telah dibeli oleh Nyonya Ojik dari AMAQ TERAHIM, sedangkan obyek sengketa 5 dibeli oleh BINHYANA alias Nyonya Ojik dari AMAQ ATI sekitar 30 tahun yang lalu, keterangan saksi tersebut bersesuaian dengan Bukti P-12, Bukti P-17 dan P-22, kemudian sekitar 9 tahun yang lalu BINHYANA alias Nyonya Ojik (Terbanding II/Tergugat II) telah menjual obyek sengketa 3, 4 dan 5 tersebut kepada MAJLI AZHAR (Pembanding/Penggugat)". Keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding/Pengugat tersebut di atas telah diperkuat dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Terbanding II/Tergugat II yang bernama **MUSTAR** dan **MADON** , keduanya menerangkan hal-hal sebagai berikut :” saksi adalah sopir yang bekerja pada Nyonya Ojik (Terbanding II/Tergugat II) trayek jurusan Sekotong, benar Nyonya Ojik telah membeli obyek sengketa dari AMAQ SAURI, AMAQ TERAHIM dan AMAQ ATI, saksi tau karena setiap akhir pekan saksi selalu mengantar AMAQ SAURI, AMAQ TERAHIM dan AMAQ ATI ke rumah Nyonya OJIK untuk mengambil uang pembayaran tanah obyek sengketa, yang menyerahkan uang adalah Nyonya Ojik bukan MADE WIDIANA PUTRA

Halaman 41 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(mantan suami Nyonya Ojik), pembayaran tanah tersebut dengan cara dicicil setiap minggu bukan sekaligus". Keterangan saksi tersebut telah membantah keberadaan Bukti T.I-6 berupa Kwitansi penerimaan uang oleh MADE WIDIANA PUTRA dari HWICHYANA (Terbanding I/Tergugat I) tanggal 21 Januari 1990 sekaligus memperkuat keberadaan Bukti T.II-31 berupa Surat Pernyataannya MADE WIDIANA PUTRA dengan tulisan tanagn tanggal 2 Mei 2015 dan Bukti T.II-32 berupa Akta No. 04 Pernyataan MADE WIDIANA PUTRA tanggal 23 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Notaris SAIPUL RAHMAN, SH.,M.Kn;

d. Bahwa sebaliknya telah terungkap fakta bahwa saksi-saksi yang dihadirkan oleh Terbanding I/Tergugat I tidak ada satupun yang mengetahui secara langsung mengenai kepemilikan Terbanding I/Tergugat I atas ke 5 bidang tanah obyek sengketa tersebut kecuali menerangkan hal-hal yang diberitahukan/diceritakan oleh Terbanding I/Tergugat I secara sepihak, bahkan selama ini Terbanding I/Tergugat I sama sekali tidak pernah menguasai obyek sengketa dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mengelola atau menggarap obyek sengketa tersebut. Hal tersebut terungkap pada saat sidang Pemeriksaan Setempat (PS) dimana Terbanding I/Tergugat I kebingungan dengan batas-batas obyek sengketa dan ketika ditanya mengenai penguasaan obyek sengketa, Terbanding I/Tergugat I mengakui tidak pernah menguasai obyek sengketa dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mengelolanya dan berdasarkan hasil Sidang Pemeriksaan Setempat (PS) tersebut telah terbukti bahwa obyek sengketa dikuasai oleh Pembanding/Penggugat dengan menyuruh orang lain untuk menempati dan mengelolanya, dengan rincian sebagai berikut:

- Obyek sengketa 1 ditempati dan dikelola oleh TASHI Alias AMAQ SAURI atas suruhan Pembanding/Penggugat sejak tahun 2013 sampai sekarang, sebelumnya atas suruhan Terbanding II/Tergugat II sejak tahun 1989 s/d 2013;
- Obyek sengketa 2 dikelola oleh H.SIRADIP atas suruhan Pembanding/Penggugat sejak tahun 2013 sampai sekarang, sebelumnya atas suruhan Terbanding II/Tergugat II sejak tahun 1989 s/d 2013;

Halaman 42 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

- Obyek sengketa 3, 4 dan 5 ditempati dan dikelola oleh H. ARIFIN atas suruhan Pembanding/Penggugat sejak tahun 2013 sampai sekarang, sebelumnya atas suruhan Terbanding II/Tergugat II sejak tahun 1989 s/d 2013;
- e. Bahwa fakta-fakta tersebut telah membuktikan bahwa obyek sengketa bukan milik Terbanding I/Tergugat I akan tetapi milik Terbanding II/Tergugat II yang telah di jual kepada Pembanding/Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 10 tanggal 19-01-2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT SAEPUL RAHMAN,SH.,MKn, akan tetapi Pembanding/Penggugat tidak pernah dilibatkan dalam perkara sebelumnya yaitu Perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr (Bukti T.I-1). jo. Perkara No. 136/ PDT/ 2015/ PT.MTR.(Bukti T.I-2) jo. Perkara No. 944 K/PDT/2016.(Bukti T.I-3) Jo. Perkara No. 994 PK/ PDT/ 2018 (Bukti T.I-4), dengan demikian telah membawa konsekwensi hukum berupa Jual Beli antara MAJLI AZHAR (Pembanding/Penggugat) dengan BINHYANA (Terbanding II/Tergugat II) yang termuat dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 10 tanggal 19-01-2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT SAEPUL RAHMAN,SH.,MKn. (Bukti P-1) tersebut tidak dapat dibatalkan, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1872 yang abstraksi hukumnya menyatakan :”Jual beli antara tergugat asal dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai tergugat dalam perkara itu”;
- 2. Bahwa Pembanding/Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Factie* Tingkat Pertamadalam pertimbangan hukumnya pada halaman 60 alenia ketiga sampai dengan halaman 62 yan telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan Bukti P-1 berupa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 10 tanggal 19 Januari 2013 sehingga dikesampingkan, pertimbangan hukum demikian sangat bertentangan dengan asas-asas hukum perjanjian dan kekuatan pembuktian sebuah Akta Otentik (AO), dengan argumentasi sebagai berikut :
  - a. Dalam hukum perjanjian dikenal adanya Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga sebagai asas kepastian hukum, berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagai layaknya sebuah undang-undang, Hakim atau pihak

Halaman 43 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

ketiga tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* didasarkan pada Pasal 1338 ayat 1 BW yang menegaskan “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Bahwa dalam persidangan perkara *aquo*, keberadaan Bukti P-1 berupa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 10 tanggal 19 Januari 2013 diakui kebenarannya oleh Terbanding II/Tergugat II sebagai pihak yang terlibat didalamnya sehingga harus dianggap bukti cukup untuk membenarkan keadaan yang diakui Tergugat II/Terbanding II tersebut, sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 66 K/Sip/1973 tanggal 28 November 1973 yang abstraksi hukumnya menyatakan :”Pengakuan tergugat yang dikuatkan oleh Akta Notaris harus dianggap bukti cukup untuk membenarkan keadaan yang diakui tergugat itu”. Dengan demikian kebenaran isi daripada bukti P-1 tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi Pembanding/Penggugat dan Terbanding II/Tergugat II, sehingga tidak diragukan lagi kebenarannya dan tidak bisa diintervensi oleh pihak ketiga maupun oleh hakim sekalipun;

- b. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian/pelaksanaannya, persyaratannya dan bentuknya perjanjian. Bahwa dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 10 tahun 2013 selain mencantumkan mengenai harga yang telah diserahkan oleh Pembanding/Penggugat dan telah diterima lunas oleh Terbanding II/Tergugat II, diatur pula mengenai ketentuan berupa segala biaya dan proses penerbitan sertifikat tersebut menjadi tanggung jawab dari Terbanding II/Tergugat II, kemudian setelah Sertifikat tersebut terbit akan ditindak lanjuti dengan Pembuatan Akta Jual Beli sebagai persyaratan proses balik nama dari Terbanding II/Tergugat II kepada Pembanding/Penggugat Konvensi, oleh karenanya sejak penandatanganan bukti P-1 berupa Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 10 tahun 2013 tersebut secara hukum telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas obyek sengketa dari Terbanding II/Tergugat II kepada Pembanding/Penggugat;
- c. Bahwa menurut Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, SH., MS., dalam bukunya berjudul “Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan”, jelas *Levering* sesungguhnya mengandung dua hal penting agar *levering* sampai

Halaman 44 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/PT MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada tujuan akhirnya, yaitu perpindahan hak milik suatu benda dari satu pihak ke pihak lainnya. Dua unsur tersebut adalah penyerahan nyata (*feitelijke levering*) dan penyerahan yuridis (*juridische levering*). Menurut Prof.Dr. Mariam Darus Badruzaman,SH.,FCBArb, dalam bukunya berjudul "Sistem Hukum Benda Nasional" menjelaskan untuk sahnya penyerahan harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- Alas hak; (*onderlinggende verbintenis*), yaitu perjanjian konsensual obligatoir;
- Ada penyerahan (perjanjian kebendaan);
- Ada wewenang menguasai pihak yang menyerahkan (*beschikking bevoegdheid*);
- Ada itikad baik (*te goeder trouw*);

Berdasarkan ketentuan di atas, maka semua syarat penyerahan obyek sengketa dari Terbanding II/Tergugat II kepada Pembanding/Penggugat telah terpenuhi sehingga sah secara hukum baik dalam bentuk penyerahan nyata (*feitelijke levering*) maupun penyerahan yuridis (*juridische levering*). Penyerahan nyata (*feitelijke levering*) terbukti sejak ditandatanganinya Bukti P-1 obyek sengketa dikuasai oleh Pembanding/Penggugat, sedangkan penyerahan yuridis (*juridische levering*) dibuktikan dengan diserahkannya dan dikuasainya bukti-bukti surat kepemilikan atas obyek sengketa dari Terbanding II/Tergugat II kepada Pembanding/Tergugat. Hal tersebut telah terungkap dalam fakta persidangan serta didukung pula dengan keterangan para saksi yang tidak terbantahkan;

3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana yang Pembanding/Penggugat uraikan di atas, maka sangat layak dan beralasan hukum apabila Pengadilan Tinggi Mataram Cq. Majelis Hakim Tinggi Mataram untuk menerima dan mengabulkan banding Pembanding/Penggugat ini serta membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 86/Pdt.G/2020/Pn.Mtr., tanggal 30 September 2020 dan mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana yang Penggugat/Pembanding uraikan di atas pula, maka sudah sepatutnya pula Pengadilan Tinggi Mataram menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat 1 Rekonvensi, karena tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya dan telah melanggar tertib beracara di Pengadilan yaitu melanggar ketentuan Pasal

Halaman 45 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

132 a ayat (1) HIR, maupun Pasal 244 RBG . Bahwa berdasarkan Pasal 132 a ayat (1) HIR, maupun Pasal 244 RBG, Gugatan Rekonvensi ditujukan sebagai gugatan lawan (*counter claim*) kepada Penggugat Konvensi. Sehubungan dengan itu, yang dapat dan yang boleh ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi, terbatas hanya pada diri Penggugat Konvensi. Akan tetapi faktanya dalam perkara *a quo*, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam Gugatan Rekonvensi angka 1 (satu) telah menarik Tergugat II Konvensi sebagai Tergugat II Rekonvensi, hal tersebut sangat bertentangan dengan tata tertib beracara dan sekaligus mengacau proses pemeriksaan. Dilarang dan tidak dibenarkan menarik sesama Tergugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi. Larangan tersebut dengan tegas dinyatakan dalam putusan MA No. 636 K/Pdt/1984 yang menyatakan : Dalam gugatan Rekonvensi, Tergugat I Konvensi menarik dan mengajukan gugatan Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi. Demikian juga sebaliknya, Tergugat II Konvensi menarik dan mengajukan gugatan Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi. Menurut MA cara yang demikian tidak dibenarkan hukum acara, sebab gugatan Rekonvensi hanya dapat diajukan terhadap Penggugat Konvensi yang menempatkannya dalam kedudukan sebagai Tergugat Rekonvensi dan menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima .sejalan dengan hal tersebut telah sesuai pula dengan Putusan MA. No.3514 K/Pdt/1984, yang mengatakan : Gugatan Rekonvensi yang mengikut sertakan orang yang tidak menjadi pihak Penggugat dalam Gugatan Konvensi, bertentangan dengan Undang-undang, oleh karena itu Gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka Pembanding/Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Mataram melalui Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini dan sudilah kiranya menjatuhkan Putusan :

- Menerima permohonan banding Pembanding/Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 86/ Pdt.G/ 2020/ PN.Mtr, tanggal 30 September 2020, dengan :

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI

**Halaman 46 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah Obyek Sengketa berupa :
  - 6) Sebidang tanah sawah seluas  $\pm 10.000$  m<sup>2</sup> teletak di Dusun Sepi, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 1272, Percil No. 100, Klas IV atas nama AMAQ SAURI, SPPT No. 52.01.010.003.026-0067.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut
    - Sebelah Utara : Kios/pekarangan H. IDI/semula Tanah H. Mawardi;
    - Sebelah Timur : Kali, Tanah A. Juminah;
    - Sebelah selatan: Kali, Tanah Garapan H. L. Daryadi;
    - Sebelah Barat : Jalan Raya;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 1;**

- 7) Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm 8.000$  m<sup>2</sup>, luas semula sebelum dipotong jalan raya dan diberikan pada H. Siradip seluas  $\pm 15.350$  m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 144, Percil No. 11, Klas IV atas nama TERAHIM, SPPT No. 52.01.010.003.051-0036.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Abd. Hizam;
  - Sebelah Timur : Tanah Garapan Amaq Titun, H. Siradip, Abd. Hizam;
  - Sebelah Selatan : Jalan semula bagian dari tanah Penggugat;
  - Sebelah Barat : Jalan semula bagian dari tanah Penggugat;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 2;**

- 8) Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm 20.000$  m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 2282, Percil No. 206, Klas IV atas nama TERAHIM, SPPT No. 52.01.010.003.050-0018.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah garapan Binhyana/sekarang Penggugat;
  - Sebelah Timur : Tanah Garapan Amaq Titun;
  - Sebelah Selatan : Tanah Garapan Amaq Subandi, A. Sur, A. Gini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 3;**

9) Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm$  20.000 m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 2283, Percil No. 206, Klas IV atas nama TERAHIM, SPPT No. 52.01.010.003.05-0023.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah garapan Binhyana/sekarang Penggugat;
- Sebelah Timur : Tanah Garapan Amaq Titun;
- Sebelah Selatan : Tanah Binhyana/sekarang Penggugat;
- Sebelah Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 4;**

10) Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm$  20.250 m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 2306, Percil No. 206, Klas IV atas nama AMAQ ATI, SPPT No. 52.01.010.003.050-0051.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan, Abd, Hizam, A. Titun;
- Sebelah Timur : Tanah Garapan Abd. Hizam
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Siradip/ sekarang Abd. Hizam;
- Sebelah Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 5;**

**Adalah Hak Milik MAJLI AZHAR (Penggugat);**

3. menyatakan hukum bahwa Jual Beli Pertama antara BINHYANA (Tergugat 2) dengan AMAQ SAURI, AMAQ TERAHIM, dan AMAQ ATI adalah sah secara hukum dan Jual Beli Kedua antara BINHYANA (Tergugat 2) dengan MAJLI AZHAR (Penggugat) yang termuat dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 10 tanggal 19 Januari 2013 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa MAJLI AZHAR (Penggugat) adalah pembeli yang beritikad baik karenanya berhak mendapatkan perlindungan hukum;

**Halaman 48 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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 hukum bahwa Putusan Perkara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr. jo. Perkara No. 136/ PDT/ 2015/ PT.MTR. jo. Perkara No. 944 K/PDT/2016. Jo. Perkara No. 994 PK/ PDT/ 2018, tidak memiliki kekuatan mengikat bagi Penggugat dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian terhadap Penggugat dalam perkara *aquo*;
6. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat berupa kerugian Moril sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) secara tanggung renteng;
8. Menyatakan Putusan Pekara Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr. jo. Perkara No. 136/ PDT/ 2015/ PT.MTR. jo. Perkara No. 944 K/PDT/2016. Jo. Perkara No. 994 PK/ PDT/ 2018, tidak dapat dijalankan (*non executable*);

## DALAM REKONVENSİ

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terkait dengan memori banding tersebut diatas ,  
Terbanding Isemula Tergugat I mengajukan kontra memori banding berikut :

1. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum yang dimunculkan dan dikedepankan oleh Majelis Hakim atas fakta-fakta hukum yang ada dalam persidangan yang diajukan oleh para pihak, baik PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, apakah berupa bukti surat maupun bukti saksi adalah sudah benar dan cermat. Putusan tersebut didasari atas pertimbangan tentang hukumnya (*Rechts Gronden*) yang tepat, sesuai dengan aturan dan kaidah hukum yang berlaku dari sisi Hukum Acaranya, sehingga apa yang dikatakan oleh PEMBANDING / PENGGUGAT dalam Memori Bandingnya adalah tidak tepat, tidak beralasan dan tidak benar sama sekali.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal tentang pertimbangan hukum tersebut tercantum pada halaman 53 alinea terakhir sampai dengan halaman 65 alinea 4 putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: No. 86/Pdt.G/2020/PN.Mtr, tanggal 30 September 2020.

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram sebelum menjatuhkan putusan hukumnya telah dengan sangat cermat dalam mempelajari teori atau dokma hukumnya, sehingga dalam mempertimbangkan perkara a quo Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan terlebih dahulu dengan cara menganalisa secara yuridis normatif sehingga didapat suatu formulasi yang tepat sebagai *frame work* dalam membuat suatu putusan yang benar dan memenuhi "Azas Peradilan" sebagaimana yang tercantum pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 369/SEMA/RI/VI/1963 tanggal 3 Juni 1963 dalam perkara Aquo. Sehingga didalam putusannya Majelis Hakim memberikan pertimbangan yang cukup matang dengan sangat jelas berdasarkan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 dimana Majelis Hakim telah dengan *patut dan benar* melaksanakan tugas karena jabatannya untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo dengan Register Perkara No.: 86/Pdt.G/2020/PN.Mtr, dan telah diputus pada tanggal 30 September 2020 dengan terlebih dahulu Majelis Hakim bermusyawarah pada tanggal 24 September 2020.
2. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1322 K/Sip/1971 tanggal 22 Maret 1972 menyarankan bahwa keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri wajib diperincikan secara tegas. Jika tidak maka permohonan dapat dikesampingkan. Dimana alasan memori banding Pembanding/Penggugat telah tidak secara tegas dan alasan yang jelas, dimana alasan memori bandingnya selain merupakan pengulangan dalil gugatan juga alasannya menyimpang dari substansi perkara karenanya patut dikesampingkan.
3. Bahwa selain pengulangan dalil gugatan dalam alasan memorinya Pembanding juga menyimpulkan sendiri atas cerita yang diuraikan dalam alasan memorinya yang bertentangan dengan fakta persidangan, sehingga bukan merupakan alasan dalam pemeriksaan tingkat banding, dimana pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi meliputi pemeriksaan ulangan terhadap fakta-fakta dan aspek-aspek hukum dari suatu perkara yang telah diperiksa dan diputus di tingkat Pengadilan Negeri sebagaimana ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, meskipun demikian TERBANDING I / TERGUGAT I akan menanggapi alasan-alasan memori banding PEMBANDING / PENGGUGAT sebagai berikut :

Halaman 50 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/PT MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1) Bahwa alasan memori banding Pembanding / Penggugat Poin 1 adalah keliru dan sepertinya kurang memahami bunyi putusan dimaksud yang tentunya alasan memorinya menjadi menyimpang dan kabur. Dimana pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Mataram dalam pertimbangan-pertimbangan hukum yang dimunculkan dan dikedepankan oleh Majelis Hakim atas fakta-fakta hukum yang ada dalam persidangan yang diajukan oleh para pihak, baik PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, apakah berupa bukti surat maupun bukti saksi adalah sudah benar dan cermat. Putusan tersebut didasari atas pertimbangan tentang hukumnya (*Rechts Gronden*) serta telah memenuhi "Azas Peradilan", dan serta keberatan lainnya akan Terbanding I /Tergugat I tanggap sebagai berikut :

- a. Bahwa keberatan Pembanding/Penggugat lainnya huruf "a,b,c,d dan e" adalah keberatan yang tidak relevan yang mengorek-ngorek kesalahan atas pertimbangan putusan terdahulu yang memenangkan Terbanding I/Tergugat I sampai dengan PK sehingga bukan merupakan alasan diajukannya banding karena tidak secara tegas dan alasan yang jelas, juga tidak pada tempatnya peruntukan alasan.
- b. Bahwa terhadap alasan lainnya dalam perkara aquo adalah alasan yang keliru dan tidak benar dimana pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan yang menyatakan bahwa Terbanding I/Tergugat I sebagai pemilik sah dari 5 (lima) bidang obyek sengketa, hal ini sesuai dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan No.: 86/Pdt.G/2020/PN.Mtr, halaman 60 alinea ke 3 yang berbunyi :

*"Menimbang, bahwa dari uraian diatas majelis hakim berpendapat bahwa dengan adanya bukti surat TI-1 berupa Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr tanggal 19 Mei 2015, kemudian Putusan Pengadilan Negeri Mataram tersebut dibatalkan oleh bukti surat TI-2 yaitu berupa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 136/PDT/2015/PT.MTR yang mana didalam Putusan Pengadilan Tinggi Mataram tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa HWICHYANA (Tergugat I) adalah pemilik sah atas 5(lima) tanah obyek sengketa tersebut, dan bukti surat TI-3 berupa Putusan Kasasi No.944 K/PDT/2016 telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 136/PDT/2015/PT.MTR, dan bukti TI-4 berupa Putusan Peninjauan kembali Nomor : 994 PK/PDT/2018 yang*

**Halaman 51 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*menyatakan menolak permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh BHINYANA (Tergugat II) serta didukung pula dengan keterangan saksi Lalu Mustiadi dan H. Slamet, maka Tergugat I telah dapat membuktikan bahwa memang benar Tergugat I telah dinyatakan sebagai pemilik sah dari 5(lima) obyek sengketa tersebut”.*

Sedangkan Tanah Obyek Sengketa yang diklaim oleh Pembanding/Penggugat adalah miliknya sebagaimana Bukti Surat P-1 telah dikesampingkan dalam pertimbangan hukum perkara aquo karena masih merupakan perikatan jual beli, pertimbangan tersebut termuat dalam Putusan No.: 86/Pdt.G/2020/PN.Mtr, halaman 61 alinea ke 2, 3 dan 4 yang berbunyi :

*”Menimbang’ bahwa dari uraian diatas dan setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti surat P-1 tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat P-1 yang berupa akta Perjanjian Ikatan Jual Beli/Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukan merupakan suatu bukti telah terjadinya transaksi jual beli antara TERGUGAT II dengan PENGUGAT, akan tetapi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang disepakati oleh Tergugat II dan Penggugat tersebut hanya mengatur tentang kesepakatan harga tanah, pihak penjual tidak boleh meminta untuk kenaikan harga, dan pihak penjual tidak akan menggadaikan atau menjaminkan, menyewakan, maupun menjual selama penjualan tersebut belum dilaksanakan”*

*”Menimbang, bahwa selain bukti surat P-1 tersebut, Penggugat dipersidangan tidak mengajukan bukti pendukung seperti Akta Jual Beli (AJB), dan kwitansi-kwitansi pembayaran atas tanah tersebut yang dapat mendukung kebenaran atas transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan tergugat II, maka oleh sebab itu Majelis Hakim berpendapat antara Penggugat dengan Tergugat II belum pernah melakukan transaksi jual beli terhadap tanah sengketa tersebut karena transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II belum sampai dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB), yang mana Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah, dan apabila telah dibuat Akta Jual beli (AJB) oleh Notaris/PPAT, maka tanah sebagai obyek jual beli dapat dialihkan atau balik nama dari Penjual ke Pembeli”*

**Halaman 52 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain dari uraian diatas Majelis Hakim berpendapat bukti P-1 berupa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Tergugat II dengan Penggugat yang dibuat tanggal 19 Januari 2013 tidak pernah diajukan oleh Tergugat II dalam persidangan terdahulu dan jika benar bukti P-1 tersebut telah ada maka seharusnya pihak Tergugat II mengajukan bukti tersebut untuk bisa mendukung dalil-dalil gugatan maupun bantahannya di dalam perkara terdahulu, namun dalam kenyataannya pihak Tergugat II sama sekali tidak pernah mengajukan bukti P-1 tersebut, maka oleh sebab itu bukti P-1 berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli ini patut untuk dikesampingkan".----- sedangkan Terbanding I/Tergugat I telah sebagai pemilik atas Tanah Obyek Sengketa berdasarkan jual beli yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Ganti Rugi Tanah pada 19 Agustus 2003 (Bukti Surat TI-7 s/d TI-11) yang didukung dengan Kwitansi Pembayaran 5(lima) bidang tanah (Bukti Surat TI-6), Surat Pernyataan dari MADE WIDIANA PUTRA (Suami Tergugat II) tentang pembelian tanah oleh HWICHYANA (Tergugat I) tanggal 26 Mei 2013 (Bukti Surat TI-12) dimana bukti-bukti tersebut telah diajukan dalam perkara sebelumnya yang dimenangkan oleh Terbanding I/Tergugat I dan Putusan tersebut adalah : Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr tanggal 19 Mei 2015, kemudian Putusan Pengadilan Negeri Mataram tersebut dibatalkan oleh bukti surat TI-2 yaitu berupa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 136/PDT/2015/PT.MTR yang mana didalam Putusan Pengadilan Tinggi Mataram tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa HWICHYANA (Tergugat I) adalah pemilik sah atas 5(lima) tanah obyek sengketa tersebut, dan bukti surat TI-3 berupa Putusan Kasasi No.944 K/PDT/2016 telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 136/PDT/2015/PT.MTR, dan bukti TI-4 berupa Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 994 PK/PDT/2018 yang menyatakan menolak permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh BHINYANA (Tergugat II).

- c. Bahwa selanjutnya terhadap Pemeriksaan Setempat, dimana Majelis Hakim menanyakan Penggugat dan kuasa hukum Penggugat menyampaikan masih dijalan dan sampai selesai Pemeriksaan Setempat Penggugat tidak datang, sehingga tidak dapat menunjukkan batas Tanah Obyek Sengketa, sedangkan Tergugat I hadir untuk menunjukkan batas-batasnya dan serta Tanah Obyek Sengketa Tergugat I berikan pemilik awal yang masih menggarap atas persetujuan Tergugat I hal ini telah

Halaman 53 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/PT MTR





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuatkan oleh keterangan saksi H. SLAMET yang menerangkan bahwa “saksi pernah disuruh mengurus tanah yang ada di pangsing, tapi karena pemilik awalnya AMAQ SAURI, maka saksi menyuruh dia lagi untuk mengerjakan tanah itu, dan tanah itu saksi serahkan agar digarap kembali kepada AMAQ SAURI Tahun 2003” Vide : Putusan No.: 86/Pdt.G/2020/PN.Mtr, halaman 60 alinea ke 1.

- 1) Bahwa alasan memori banding Pembanding / Penggugat Poin 2 adalah TIDAK BENAR, dimana pertimbangan-pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar yang telah memenuhi “**Rasa Keadilan**” berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, dan terhadap Penggugat secara nyata tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa ke 5(**lima**) **bidang tanah sengketa adalah milik** Penggugat. Vide : bunyi Putusan No.: 86/Pdt.G/2020/PN.Mtr, halaman 61 alinea terakhir yaitu :

*Menimbang’ bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan dalilnya yang mengatakan bahwa 5 (lima) bidang tanah sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan Jual Beli antara BHINYANA (Tergugat II) dengan MAJLI AZHAR (Penggugat) yang termuat dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 10 Tanggal 19 Januari 2013, maka oleh sebab itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak”.*

Bahwa sebaliknya terhadap tanah sengketa adalah sah milik Terbanding I/Tergugat I yang telah dibuktikan sebagaimana putusan terdahulu sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali (PK), sehingga penguasaan tanah sengketa oleh Penggugat dan jual beli atas tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II dapat dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum dan Perjajian Ikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II adalah cacat hukum dan batal demi hukum, hal ini telah dipertimbangkan dalam Putusan No.: 86/Pdt.G/2020/PN.Mtr, yaitu

- Halaman : 62 alinea ke 7 yang berbunyi “Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang pada pokoknyamenyatakan bahwa apa yang menjadi permasalahan didalam gugatan Rekonvensi adalah mengenai hal yang sama serta telah dipertimbangkan dan telah diputus pula sebelumnya dalam konvensi, dimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah

**Halaman 54 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dinyatakan sebagai pemilik yang sah terhadap 5(lima) obyek sengketa tersebut berdasarkan bukti surat TI-2 yaitu berupa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 147/Pdt.G/2014/PN.Mtr tanggal 19 Mei 2015, yang mana Putusan Pengadilan Tinggi Mataram tersebut menyatakan bahwa HWYCHYANA (Tergugat I) adalah pemilik sah atas 5(lima) tanah obyek sengketa tersebut, dan bukti surat TI-3 berupa Putusan Kasasi No.944 K/PDT/2016 telah menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 136/PDT/2015/PT.MTR, dan bukti TI-4 berupa Putusan Peninjauan kembali Nomor : 994 PK/PDT/2018 yang menyatakan menolak permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh BHINYANA (Tergugat II)--

■ Halaman : 62 alinea ke 2 yang berbunyi "Menimbang, bahwa dari syarat-syarat tersebut diatas terutama pada syarat yang kedua yaitu "bertentangan dengan hak subyektif orang lain" dan dikaitkan dengan perbuatan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi menguasai obyek sengketa tanpa ada persetujuan dari pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, dan juga terhadap Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli/Perjanjian Pengikatan Jual Beli (BPJB) obyek sengketa kepada Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut adalah perbuatan yang melawan hukum juga karena Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak mendapatkan ijin/persetujuan dari pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku pemilik dari tanah tersebut, maka dari pertimbangan tersebut diatas petitum nomor 2 dalam gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan".

■ Halaman : 62 alinea ke 4 yang berbunyi "Menimbang, bahwa oleh karena pada pertimbangan sebelumnya Majelis Hakim telah menyatakan bahwa Pengugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pemilik yang sah terhadap 5(lima) obyek sengketa tersebut serta Perjanjian Ikatan Jual Beli/Perjanjian Pengikatan Jual Beli (BPJB) yang dilakukan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi bukan merupakan suatu bukti telah terjadinya transaksi jual beli maka oleh sebab itu jual beli

**Halaman 55 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah cacat hukum, maka dari pertimbangan tersebut diatas petitem nomor 3 gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah beralasan hukum dan patut dikabulkan”.

2) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas serta pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukumnya, maka *putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 86/Pdt.G/2020/PN.Mtr Tanggal 30 September 2020 telah tepat dan benar serta memenuhi "Azas Keadilan" karenanya dapat dikuatkan.*---

4. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1322 K/Sip/1971 tanggal 22 Maret 1972 yang telah diuraikan diatas dengan kaidah hukumnya menyarankan bahwa keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri wajib diperincikan secara tegas. Jika tidak maka permohonan dapat dikesampingkan. Sehingga alasan memori banding Pembanding/Penggugat telah tidak secara **tegas** dan alasan yang jelas, yang merupakan pengulangan dalil gugatan juga alasannya menyimpang dari substansi perkara karenanya patut dikesampingkan.---

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah terurai tersebut diatas, maka melalui kontra memori banding ini TERBANDING I mohon kepada Ketua / Majelis Hakim Banding untuk menolak dan atau mengesampingkan keberatan-keberatan Pembanding / Penggugat sebagaimana diuraikan dalam memori banding dan berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding dari Terbanding I seluruhnya ;
1. Menolak Memori Banding dari Pembanding / Penggugat seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 86/Pdt.G/2020/PN.Mtr Tanggal 30 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding / Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa membaca relaas pemberitahuan membaca berkas perkara banding Nomor 86/Pdt.G/2020/PN.Mtr tanggal 21 Oktober 2020 kepada Pembanding/kuasanya, tanggal 16 Oktober 2020 masing-masing kepada Terbanding I dan II/Kuasanya oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Mataram untuk mempelajari berkas perkara banding dalam waktu 14 hari terhitung sejak pemberitahuan ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Keterangan Nomor 86/Pdt.G/2020/PN.Mtr tanggal 12 Nopember 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram, menerangkan bahwa Pembanding/kuasanya

**Halaman 56 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

ataupun Terbanding/kuasanya tidak datang untuk mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut, meskipun telah diberitahukan secara sah dan patut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Banding membaca dan mempelajari dengan saksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 86/Pdt.G/2019/PN. Mtr tanggal 30 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut, memori banding serta alat-alat bukti lainnya selanjutnya Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

### DALAM KONVENSİ

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan saksama pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama tentang eksepsi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat I sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukumnya yang telah menolak semua eksepsi yang disampaikan tersebut, menilai bahwa pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu diambil alih dan dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Banding dalam memutus eksepsi ini di tingkat banding, selanjutnya eksepsi Terbanding I semula Tergugat I dinyatakan ditolak;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mencermati secara saksama putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 86/Pdt.G/2020/PN. Mtr tanggal 30 September 2020 dikaitkan dengan alat-alat bukti serta memori banding Memori banding yang disampaikan Pembanding semula Penggugat, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagaimana selanjutnya akan dipertimbangkan dibawah ini :

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil-dalil gugatan Pembanding semula Penggugat yang perlu dibuktikan adalah atas pertanyaan-pertanyaan terkait dalil/posita gugatan yaitu :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Apakah betul 5 (lima) bidang tanah obyek sengketa milik Pembanding semula Penggugat yang diperolehnya berdasarkan membeli dari Terbanding II semula Tergugat II yang dilakukan dengan Akta Perjanjian ikatan jual beli Nomor 10 tanggal 19 Januari 2013 dihadapan Notaris & PPAT Saiful Rahman SH., MKn dan dihadapan kepada Desa serta diketahui Camat setempat sah secara hukum ?
2. Apakah betul obyek tanah sengketa asal milik Terbanding II yang diperolehnya dengan cara membeli secara sah dari Amaq Sauri, Amaq Terahim dan Amaq Ati ?
3. Apakah Pembanding semula Penggugat (Majli Azhar) sebagai pembeli yang beritikad baik ?

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menjawab pada pertanyaan Nomor 1 diatas, akan diuraikan fakta-fakta baik berdasarkan pada alat bukti dan jawaban Tergugat II yang membenarkan dalil-dalil gugatan maupun alat bukti lain yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Terbanding II semula Tergugat II memberikan keterangan sebagai berikut : bahwa benar pada tahun 2013 antara Penggugat dengan Tergugat II telah melakukan transaksi jual beli atas obyek sengketa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita angka 1 sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual beli Nomor 10, tanggal 19 Januari 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris & PPAT Saiful Rahman, SH., MKn., sehingga mulai saat itu obyek sengketa berdasarkan pada Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut seluruh obyek sengketa telah sah beralih dan telah sah menjadi hak milik Majli Azhar (Penggugat) ;

Menimbang, bahwa selain pengakuan dan membenaran atas dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, juga telah diajukan bukti surat P-1 yang berupa foto copy Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 10 tahun 2013 tanggal 19 Januari 2013 yaitu jual beli tanah antara Nyonya Bhinhyana sebagai penjual dan Tuan Majli Azhar sebagai pembeli ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Pembanding semula Penggugat Juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu Tasih alias Amaq Sauri, H. Siragil dan H. Aripin yang keterangan bersesuaian yang membenarkan obyek sengketa telah dijual oleh Bhinhyana kepada Majli Azhar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti P-1 dan tiga orang saksi ditambah pengakuan dari Tergugat II, maka diperoleh bukti bahwa telah terjadi jual beli tanah sengketa dari Bhinhyana selaku penjual kepada Majli Azhar

Halaman 58 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku pembeli maka atas uraian pada fakta dan bukti tersebut diatas telah terjawab atas pertanyaan nomor 1 diatas ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan atas pertanyaan nomor 2 diatas yaitu apakah betul tanah sengketa asal milik Tergugat II yang diperoleh dengan cara membeli secara sah dari Amaq Sauri, Amaq Terahim dan Amaq Ati, untuk meneguhkan dalil tersebut telah diajukan alat bukti berupa :

1. Obyek Sengketa 1 (satu) dibeli oleh Tergugat 2 dari AMAQ SAURI berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :

- Bukti surat P-2 berupa foto copy Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No. 593/378/1989 dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 266/XII/1989;
- Bukti surat P-3 berupa foto copy Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/379, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/248/1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Bukti surat P-4 berupa foto copy Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 382 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 267/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Bukti surat P-5 berupa foto copy Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 88/VII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;
- Bukti surat P-6 berupa foto copy Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/88/VII/2012, tanggal 19 Juli 2012;

2. Bahwa Obyek Sengketa 2 (dua) dibeli oleh Tergugat 2 dari AMAQ TERAHIM berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :

- Bukti surat P-7 berupa foto copy Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No.

**Halaman 59 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

593/393/1989 dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 264/XII/1989;

- Bukti surat P-8 berupa foto copy Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/395, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/247/1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Bukti surat P-9 berupa foto copy Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 394 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 265/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Bukti surat P-10 berupa foto copy Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 95/VIII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;
- Bukti surat P-11 berupa Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, ditanda tangani oleh saksi bernama AMAQ RABI'AH (Kepala Dusun Pangsing) dan AMAQ SAPAR, serta diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/95/VIII/2012, tanggal 31 Agustus 2012;

3. Bahwa Obyek Sengketa 3 (tiga) dibeli oleh Tergugat 2 dari AMAQ TERAHIM berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :

- Bukti surat P-12 berupa foto copy Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No. 593/388/1989 dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 262/XII/1989;
- Bukti surat P-13 berupa foto copy Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/386, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/248/1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Bukti surat P-14 berupa foto copy Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 392 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H.

Halaman 60 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 263/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;

- Bukti surat P-15 berupa Foto copy Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 96/VIII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;
- Bukti surat P-16 berupa foto copy Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, ditanda tangani oleh saksi bernama AMAQ RABI'AH (Kepala Dusun Pangsing) dan AMAQ SAPAR, serta diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/96/VIII/2012, tanggal 31 Agustus 2012;

4. Bahwa Obyek Sengketa 4 (empat) dibeli oleh Tergugat 2 dari AMAQ TERAHIM berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :

- Bukti surat P-17 berupa foto copy Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No. 593/383/1989 dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 268/XII/1989;
- Bukti surat P-18 berupa foto copy Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/391, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/247/1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Bukti surat P- 19 berupa foto copy Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 387 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 246/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Bukti surat P-20 berupa foto copy Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 97/VIII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;
- Bukti surat P-21 berupa fotoncopy Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, ditanda tangani oleh saksi bernama AMAQ RABI'AH (Kepala Dusun Pangsing) dan AMAQ SAPAR, serta diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun

Halaman 61 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/97/VIII/2012, tanggal 31 Agustus 2012;

5. Bahwa Obyek Sengketa 5 (lima) dibeli oleh Tergugat 2 dari AMAQ ATI berdasarkan bukti-bukti Yuridis berupa :

- Bukti surat P-22 berupa foto copy Surat Pernyataan Ganti Rugi tanah, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H.LALU IDRUS dengan Registrasi No. 593/373/1989 dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA N. dengan Registrasi No. 360/XII/1989;
- Bukti surat P-23 berupa foto copy Surat Keterangan Pemilikan No. 592.II/377, tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA.N. dengan Registrasi No. 593.2/246/1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Bukti surat P-24 berupa foto copy Surat Keterangan Kepala Desa Sekotong Tengah Nomor : 376 tanggal 18 Desember 1989 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Sekotong Tengah H. LALU IDRUS dan diketahui dan ditandatangani oleh Camat Sekotong Drs. H. LALU ANGGAWA, N. dengan Registrasi No. 593.2/ 261/ 1989, tanggal 23 Desember 1989;
- Surat Keterangan Kepala Desa Buwun Masa Nomor : 98/VIII/2012, tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM;
- Bukti surat P-25 berupa foto copy Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012, ditanda tangani oleh saksi bernama AMAQ RABI'AH (Kepala Dusun Pangsing) dan AMAQ SAPAR, serta diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Buwun Mas MINAIM dengan Registrasi No. 593/98/VIII/2012, tanggal 31 Agustus 2012;
- Bukti surat P-26 berupa foto copy penguasaan fisik bidang tanah (SPORADIK) tanggal 11 Juli 2012 ditanda tangani oleh Amaq Rabi'ah(kepala dusun Pangasing) dan Amaq Sapar serta diketahui dan ditanda tangani oleh Kepala Desa Buwun dengan Registrasi No. 593/98/VIII/2012 tanggal 31 Agustus 2012 ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat-surat P-2 sampai dengan P-26 tersebut diatas dan tiga orang saksi dari Terbanding II semula Tergugat II, telah terbukti dan Pembanding semula Penggugat telah dapat membuktikan bahwa

**Halaman 62 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanah obyek sengketa betul betul milik Terbanding II semula Tergugat II yang diperoleh dengan cara membeli dari Amaq Sauri, Amaq Terahim dan Amaq Ati yang kemudian berdasarkan pada Akta Perjanjian ikatan jual beli Nomor 10 tanggal 19 Januari telah dibeli oleh Pembanding semula Penggugat, sehingga atas uraian tersebut atas pertanyaan Nomor 2 telah terbukti/terjawab, bahwa betul tanah obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat II dan kemudian telah dijual kepada Penggugat /Pembanding;

Menimbang, bahwa terhadap pertanyaan nomor 3 yaitu apakah Majli Azhar /pembanding semula Penggugat yang telah membeli tanah obyek tanah sengketa dari Terbanding II semula Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik, untuk membuktikan atas dalil tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut

Menimbang, bahwa perlu diuraikan apa kreteria pembeli yang beritikad baik, berdasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun 2016 memberi penjelasan tentang pembeli yang beritikad baik sebagai berikut : melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara /prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu melakukan jual beli tanah dihadapan pejabat yang berwenang/sah ( PPAT/Notaris atau menurut ketentuan hukum adat) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada uraian pembuktian tersebut diatas bahwa kelima bidang tanah obyek sengketa sesuai bukti surat P-2 sampai dengan P-26 telah terbukti bahwa tanah obyek sengketa berdasarkan dokumen tersebut diatas adalah tanah milik Tergugat II/Terbanding II yang dibeli dari Amaq Saurii, Amaq Terahim dan Amaq Ati, yang mana proses jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat yang sah yaitu ditanda tangani oleh Kepala Desa Sekotong (H.Lalu Idrus) dan diketahui dan ditanda tangani oleh Camat Sekotong (Drs.H.Lalu Anggawa, N), sehingga berdasarkan pada dokumen tersebut (P-2 s/d P-26) jual beli tersebut telah memenuhi prosedur sesuai yang ditentukan dalam SEMA RI No. 4 tahun 2016 adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat II dalam jawabannya telah membenarkan dalil gugatan Pembanding/Penggugat, dan untuk membuktikan dalil- dalil jawabannya telah mengajukan bukti sebagai berikut :

1. Bukti Surat TII-1 berupa foto copy surat pernyataan ganti rugi tanah antara Amaq Sauri dengan Bhinhyana tanggal 18 Desember 1989 diketahui kepala Desa dan Camat ;
2. Bukti Surat TII- 2 berupa foto copy surat keterangan pemilikan atas nama Bhinhyana diketahui kepala Desa dan Camat ;

**Halaman 63 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

3. Bukti Surat TII-3 berupa surat keterangan pemegang hak atas nama Bhinhyana dibuat kepala Desa Sekotong Tengah diketahui/ditanda tangani Camat ;
4. Bukti Surat TII-4 berupa foto copy surat keterangan penguasaan/pemilikan tanah oleh Bhinhyana dibuat kepala Desa Buwun mas ;
5. Bukti surat TII-5, TII-20 berupa sporadik atas nama Bhinhyana ditanda tangani kepala Desa dan Camat;
6. Bukti Surat TII-6, TII-16, TII-25 berupa foto copy Pernyataan ganti rugi antara Terahim dengan Bhinhyana ditanda tangani oleh Kepala Desa dan Camat;
7. Bukti Surat TII-7, TII-17 Berupa surat Keterangan kepemilikan atas nama Bhinhyana dibuat oleh Kepala Desa Sekotong Tengah diketahui Camat;
8. Bukti surat TII-8, TII-18, TII-23 berupa foto copy surat keterangan pemegang hak atas nama Bhinhyana dari Kepala Desa Sekotong diketahui Camat ;
9. Bukti Surat TII-9, TII-19, TII- 22, TII-24 berupa foto copy surat keterangan penguasaan/pemilikan tanah oleh Bhinhyana /Tergugat II dibuat oleh kepala Desa Buwun Mas;
10. Bukti surat TII-10, TII-15 berupa foto copy SPORADIK atas nama Bhinhyana/Tergugat II yang ditanda tangani oleh kepala Dusun dan Kepala Desa ;
11. Bukti surat TII-11, TII- 21 berupa foto copy surat pernyataan ganti rugi tanah yang ditanda tangani oleh Kepala Desa dan Camat ;
12. Bukti Surat TII-12, TII 14 berupa foto kopy surat keterangan pemilikan atas nama Bhinhyana /Tergugat II dibuat oleh Kepala Desa Sekotong Tengah dan ditanda tangani Camat ;
13. Bukti surat TII-13 berupa foto copy surat keterangan pemegang hak atas nama Bhinhyana dibuat oleh Kepala Desa Sekotong Tengah dan ditanda tangani oleh Camat dan Perbekel Pekasih ;
14. Bukti surat TII-26 , TII 27, TII-28 berupa foto copy surat pernyataan jual beli tanah antara Amaq Sauri, Amaq Terahim dan Amaq Ati dengan Bhinhyana/Tergugat II ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat – surat tersebut diatas diperoleh fakta hukum bahwa tanah sengketa sebelum dijual kepada Penggugat/Pembanding oleh Tergugat II, telah dibeli secara sah oleh Tergugat II dari Amaq Sauri, Amaq Terahin dan Amaq Ati;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti surat P-1 berupa foto copy Akta Perjanjian Perikatan jual beli Nomor 10 tanggal 19 Januari 2013 ternyata bahwa terhadap kelima bidang tanah milik Tergugat II tersebut telah dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat, timbul pertanyaan apakah jual tersebut secara sah secara hukum, sesuai ketentuan SEMA RI Nomor 4 tahun 2016, oleh karena jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk itu dan juga dilakukan dihadapan Kepala Desa serta diketahui Camat setempat, maka jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II terhadap kelima bidang tanah obyek sengketa adalah secara hukum sah dan setelah terjadi jual beli terhadap tanah obyek jual beli tersebut langsung dikuasai oleh Pembeli/Penggugat/Majli Azhar berdasarkan pada bukti surat :

1. Bukti Surat P-28, P-34, P-45, P-51 berupa Foto copy Surat Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) oleh Majli Azhar yang diketahui/membenarkan oleh Kepala Desa Buwun Mas tertanggal 29 Nopember 2019 ;
2. Bukti Surat P-29, P-30, P-31, P-35, P-36, P-37, P-40, P-41, P-42 , P-46, P-47, P-48, P-52, P-53, P-54 berupa foto copy Surat Pernyataan Pengalihan Garapan dari Bhinhyana /Tergugat II kepada Majli Azhar /Penggugat yang diketahui oleh Kepala Desa Buwun Mas;
3. Bukti Surat P-32, P-43, P-55, berupa foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) yang atas penguasaan oleh Majli Azhar telah membayar pajak;
4. Bukti Surat P-33, P-44, P-50 berupa foto copy surat keterangan tanah No. 593/III/BM/XI/2019;
5. Bukti Surat P-38, P-49 berupa Foto Copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) bahwa Majli Azhar telah membayar pajak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada semua alat bukti yang disampaikan oleh Pembanding semula Penggugat dapat diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa benar telah terbukti bahwa kelima bidang tanah obyek sengketa sebelum dibeli oleh Pembanding semula Penggugat adalah tanah milik Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II/Terbanding II memperoleh tanah sengketa secara sah dari Amaq Sauri, Amaq Terahim dan Amaq Ati;
- Bahwa Tergugat II menjual kelima bidang tanah obyek sengketa kepada Penggugat/Pembanding dilakukan dihadapan Pejabat yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

berwenang yaitu Notaris dan dihadapan Kepala Desa dan diketahui Camat (setempat) ;

- Bahwa setelah tanah obyek sengketa dibeli oleh Penggugat/Pembanding dari Tergugat II/Terbanding II, bahwa Penggugat/Pembanding langsung menguasai tanah obyek jual beli/tanah obyek sengketa serta membayar pajak Daerah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada alat bukti dan fakta –fakta hukum tersebut diatas, dikaitkan dengan SEMA RI Nomor 4 tahun 2016, maka diperoleh fakta hukum bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat/Pembanding sebagai pembeli dan Tergugat II/ Terbanding sebagai penjual adalah jual beli secara sah, sehingga Majli Azharn disebut sebagai Pembeli yang beritikad baik dan berdasarkan pada ketentuan SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 (dalam Rumusan IX) yang merumuskan bahwa pembeli yang beritikad baik harus diberikan perlindungan hukum, sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah bukan orang yang berhak, kepada pemilik asal dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, oleh karena Majli Azhar/Penggugat/Pembanding disebut sebagai pembeli yang beritikad baik, maka ia patut mendapat perlindungan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena hanya Tergugat I/Terbanding I yang membantah dalil gugatan, sedangkan Tergugat II/Terbanding II membenarkan dalil gugatan, selanjutnya Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan berdasarkan pada bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I/Terbanding I apakah dapat membantah dalil-dalil gugatan Penggugat/Pembanding atau dengan kata lain apakah Tergugat I /Terbanding I dapat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil bantahan Terbanding II/ Tergugat I bahwa kelima bidang tanah sengketa adalah milik dari Tergugat I yang diperoleh dengan membeli melalui Made Widiana Putra dari orang yang bernama Amaq Sauri, Amaq Terahim dan Amaq Ati dan untuk meneguhkan dalilnya tersebut telah diajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti surat TI- 7 berupa foto copy surat pernyataan ganti rugi tanah antara Amaq Sauri dengan Hwichyana /Tergugat I yang ditanda tangani oleh Kepala Desa dan Camat ;
2. Bukti surat TI-8, TI-9, TI-10 berupa foto copy surat pernyataan ganti rugi tanah antara Terahim dengan Hwichyana /Tergugat I yang ditanda tangani oleh Kepala Desa dan Camat ;

**Halaman 66 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti surat TI-11 berupa foto copy surat pernyataan ganti rugi tanah antara Amaq Ati dengan Hwichyana/Tergugat I ditanda tangani kepada Desa dan Camat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti surat TI-7 s/d TI-11 yang berupa surat pernyataan ganti rugi tanah dan didukung dengan bukti surat TI-12 yaitu surat pernyataan tentang pembelian tanah oleh Hwichyana yang dibuat oleh Made Widiana Putra, dan juga Tergugat II /Bhinhyana yang sama-sama mempunyai dokumen yang sama-sama dibuat dan ditanda tangani oleh kepala Desa dan Camat setempat, tentang persoalan hukum siapa yang paling berhak secara hukum atas tanah sengketa antara Tergugat I atau Tergugat II, namun pada kenyataannya bahwa Tergugat II telah menjual tanah sengketa kepada Penggugat dengan dokumen yang sah dan dilakukan serta dibuat dihadapan pejabat yang sah, yaitu Notaris, Kepala Desa dan Camat, jika mengacu kepada ketentuan Surat Edaran SEMA RI Nomor 4 tahun 2016 dan SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 (rumusan butir IX) jo putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 jo putusan MA RI Nomor 52 K/Sip/1975 jo putusan MA RI Nomor 1230 K/Sip/1980 yang pada pokoknya merumuskan bahwa pada hakekatnya pembeli benda yang beritikad baik apabila perjanjian itu dilakukan dimuka pejabat yang berwenang, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli tersebut harus dianggap sah, sehingga berdasarkan pada rumusan SEMA RI dan putusan tersebut diatas memberikan ketentuan bahwa :

- Bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, sekalipun kemudian penjual adalah orang yang tidak berhak ;
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

Oleh karena itu menurut penilaian Hakim Banding terhadap bukti surat lainnya yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan seperti tersebut diatas, yang berdasarkan pada bukti-bukti (surat dan saksi) yang disampaikan oleh Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I, karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat didasarkan atas dokumen yang sah yang dibuat dihadapan pejabat yang sah (Notaris, Kepala Desa dan Camat) kepada Penggugat dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris, Kepala Desa diketahui Camat, maka jika dikaitkan dengan ketentuan SEMA RI Nomor 4 tahun 2016 jo SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 jo Putusan mahkamah Agung RI tersebut diatas, maka jual beli yang dilakukan oleh Pembanding semula

**Halaman 67 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah didasarkan atas itikat baik, oleh karenanya Majli Azhar sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum dan jual beli 5 bidang tanah obyek sengketa antara Penggugat/Pembanding/pembeli dengan Tergugat II/Terbanding II/Penjual harus dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan jual beli antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding II semula Tergugat II dinyatakan sah, maka tuntutan Penggugat/Pembanding pada petitum angka 3 dan 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli 5 bidang tanah sengketa antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding II semula Tergugat II sah, maka pemilikan atas 5 bidang tanah obyek sengketa oleh Pembanding semula Penggugat adalah sah, sehingga 5 bidang tanah obyek sengketa adalah sah milik Pembanding semula Penggugat, oleh karenanya tuntutan pada petitum angka 2 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding tidak dapat menilai produk putusan pengadilan terkecuali perkara banding diajukan kepadanya, oleh karena itu tuntutan pada petitum angka 5 dan 8 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Pembanding semula Penggugat pada petitum angka 7 mengenai tuntutan kerugian moril yang menurut penilaian Majelis Hakim Banding tuntutan tersebut tidak beralasan oleh karena ditolak, demikian pula tuntutan pada petitum angka 6 karena tidak berdasarkan hukum, maka tuntutan tersebut dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan sebagian, maka kepada Terbanding semula Para Tergugat membayar biaya dalam dua tingkat, oleh karenanya tuntutan pada petitum angka 9 dapat diakabulkan ;

## DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa Tergugat I /Terbanding I (dalam konvensi) ,dalam Rekonvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi kepada Penggugat/Pembanding dan Tergugat II/Terbanding II (dalam konvensi) yang selanjutnya Terbanding I semula Tergugat I disebut sebagai Penggugat Rekonvensi/Tergugat I konvensi/Terbanding I, Pembanding/Penggugat disebut sebagai Tergugat I rekonvensi/Penggugat konvensi /Pembanding dan Terbanding II semula Tergugat II disebut sebagai Tergugat II rekonvensi/Tergugat II konvensi/Terbanding II ;

Menimbang, bahwa Penggugat rekonvensi /Tergugat I konvensi/Terbanding I sesuai dengan posita gugatan rekonvensi yang pada

Halaman 68 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

intinya sesuai dengan petitum pada angka 3 meminta supaya jual beli atas tanah obyek sengketa antara Tergugat I rekonvensi/Penggugat Konvensi/Pembanding dengan Tergugat II rekonvensi /Tergugat II konvensi/Terbanding II dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa penilaian pembuktian baik dalam gugatan konvensi maupun dalam gugatan rekonvensi adalah merupakan satu kesatuan dan terkait sehingga apa yang telah terbukti dalam gugatan konvensi menjadi acuan juga dalam penilaian pembuktian gugatan rekonvensi ;

Menimbang, bahwa dalam penilaian pembuktian pada gugatan Konvensi, jual beli terhadap tanah obyek sengketa antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat II/Terbanding II telah dinyatakan sah, sehingga atas tanah obyek sengketa sah menjadi milik Penggugat/Pembanding, oleh karena itu tuntutan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Terbanding I pada angka 3 yang meminta supaya jual beli antara Tergugat I Rekonvensi/Penggugat konvensi/Pembanding dengan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II konvensi/Terbanding II dinyatakan cacat dan batal demi hukum, harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Terbanding I pada angka 3 dinyatakan ditolak, sedangkan tuntutan pada angka 2 dan 4 serta 6 terkait dengan tuntutan pada angka 3 tersebut, maka tuntutan pada angka 2,4 dan 6 tidak beralasan / tidak mempunyai dasar hukum, karena itu tuntutan tersebut harus dinyatakan ditolak pula ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan pada angka 5 Rekonvensi, tentang permintaan Sita Jaminan, disamping tidak pernah dilakukan Sita jaminan dan gugatan Rekonvensi ditolak maka terhadap Sita jaminan supaya dinyatakan sah dan berharga, dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi dinyatakan ditolak maka tuntutan pada angka 1 dinyatakan ditolak sehingga gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Terbanding I dinyatakan ditolak seluruhnya ;

### **DALAM KONVENSI/REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi/Pembanding dikabulkan , maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding I dan Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi/Terbanding II berada pada pihak yang kalah sesuai ketentuan pasal 193 RBg/182 HIR dihukum secara tanggung renteng membayar biaya

**Halaman 69 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

perkara pada kedua tingkat Pengadilan yang di tingkat banding jumlahnya dimuat dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruh, maka putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor. 86/Pdt.G./2020/PN. Mtr tanggal 30 September 2020 tidak bisa dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Mataram akan mengadili sendiri yang amarnya akan dimuat dalam putusan dibawah ini ;

## MENGINGAT :

- Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-undang No. 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan UU No. 8 Th.2004 dan perubahan kedua dengan UU No.49 Th.2009.
- Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java en Madura/Stb.1947/222 Rbg.
- Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;

## DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Terbanding I semula Tergugat I ;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 86/Pdt.G./2020/PN. Mtr tanggal 30 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;

### MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah Obyek Sengketa berupa :
  - a. Sebidang tanah sawah seluas  $\pm 10.000$  m<sup>2</sup> teletak di Dusun Sepi, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 1272, Percil No. 100, Klas IV atas nama AMAQ SAURI, SPPT No. 52.01.010.003.026-0067.0 tercatat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kios/pekarangan H. IDI/semula Tanah H. Mawardi;
- Sebelah Timur : Kali, Tanah A. Juminah;
- Sebelah selatan : Kali, Tanah Garapan H. L. Daryadi;
- Sebelah Barat : Jalan Raya;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 1;**

- b. Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm 8.000$  m<sup>2</sup>, luas semula sebelum dipotong jalan raya dan diberikan pada H. Siradip seluas  $\pm 15.350$  m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 144, Percil No. 11, Klas IV atas nama TERAHIM, SPPT No. 52.01.010.003.051-0036.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Abd. Hizam;
- Sebelah Timur : Tanah Garapan Amaq Titun, H. Siradip, Abd. Hizam;
- Sebelah Selatan : Jalan semula bagian dari tanah Penggugat;
- Sebelah Barat : Jalan semula bagian dari tanah Penggugat;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 2;**

- c. Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm 20.000$  m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 2282, Percil No. 206, Klas IV atas nama TERAHIM, SPPT No. 52.01.010.003.050-0018.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah garapan Binhyana/sekarang Penggugat;
- Sebelah Timur : Tanah Garapan Amaq Titun;
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Amaq Subandi, A. Sur, A. Gini;
- Sebelah Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 3;**

- d. Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm 20.000$  m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 2283, Percil No. 206, Klas IV atas nama TERAHIM, SPPT No. 52.01.010.003.05-0023.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah garapan Binhyana/sekarang Penggugat;

Halaman 71 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/PT MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah Garapan Amaq Titun;
- Sebelah Selatan : Tanah Bhinhyana/sekarang Penggugat;
- Sebelah Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 4;**

- e. Sebidang tanah kebun/kering seluas  $\pm$  20.250 m<sup>2</sup> terletak di Dusun Pangsing, Desa Buwun Mas (dahulu Desa sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong), Lombok Barat, tercatat dalam Pipil No. 2306, Percil No. 206, Klas IV atas nama AMAQ ATI, SPPT No. 52.01.010.003.050-0051.0 tercatat atas nama H. MAJLI AZHAR (Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan, Abd,Hizam, A. Titun;
- Sebelah Timur : Tanah Garapan Abd. Hizam
- Sebelah Selatan : Tanah Garapan Siradip/ sekarang Abd. Hizam;
- Sebelah Barat : Jalan;

Selanjutnya disebut : **Obyek Sengketa 5;**

**Adalah Hak Milik MAJLI AZHAR (Penggugat);**

3. menyatakan hukum bahwa Jual Beli Pertama antara BINHYANA (Tergugat 2) dengan AMAQ SAURI, AMAQ TERAHIM, dan AMAQ ATI adalah sah secara hukum dan Jual Beli Kedua antara BINHYANA (Tergugat 2) dengan MAJLI AZHAR (Penggugat) yang termuat dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 10 tanggal 19 Januari 2013 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa MAJLI AZHAR (Penggugat) adalah pembeli yang beritikad baik karenanya berhak mendapatkan perlindungan hukum;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

## **DALAM REKONVENSI**

- Menolak gugatan Pengugat Rekonvensi seluruhnya ;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat I Konvensi /Penggugat Rekonvensi/Terbanding I dan Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi/Terbanding II secara tanggung renteng membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah),

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Banding pada hari Senin Tanggal 14 Desember 2020 oleh : Nyoman Gede Wiryana, SH.,MH., Ketua Pengadilan Tinggi Mataram sebagai Ketua Majelis Hakim, I Gede Komang Ady Natha, SH.,M.Hum. dan Djoko Soetatmo, SH Masing-

Halaman 72 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram No.194/PDT/2020/PT. MTR tanggal 20 November 2020 dan putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 17 Desember 2020 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Djoko Soetatmo, SH dan Soehartono, SH.,M.Hum masing - masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram No. 194/PDT/2020/PT.MTR tanggal 17 Desember 2020 serta dibantu oleh Fathurrahman, SH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak/kuasanya.

Hakim Anggota

TTD

Djoko Soetatmo, SH

TTD

Soehartono, SH.,M.Hum.

Hakim Ketua

TTD

Nyoman Gede Wirya, SH.,MH.

Panitera Pengganti

TTD

Fathurrahman, SH.

Rincian biaya perkara:

-Materai	Rp. 6.000,00.-
-Redaksi	Rp. 10.000,00.-
-Biaya pemberkasan	Rp. 134.000.00.-
Jumlah	Rp. 150.000.00.-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Mataram, Desember 2020

Untuk Salinan Resmi

**Panitera**

**I Gde Ngurah Arya Winaya, SH.,MH.**

NIP : 19630424 1983111 001.

Halaman 73 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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

Mataram, Desember 2020  
Untuk Salinan Resmi  
**Panitera**

**I Gde Ngurah Arya Winaya, SH.,MH.**  
NIP : 19630424 1983111 001.

**Halaman 74 dari 73 Putusan Nomor 194/PDT/2020/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)