



**PUTUSAN**

Nomor 233/PDT/2021/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:

1. **AMAQ ROMI**, umur 62 thn, Agama Islam, pekerjaan tani, bertempat tinggal di Dusun Erot, Desa Kalijaga Timur, Kecamatan Aikmel, Kabupaten Lombok Timur;
2. **AHYAR**, umur 45 thn, Agama Islam, pekerjaan tani, bertempat tinggal di Dusun Lendang Karang, Desa Kalijaga Timur, Kecamatan Aikmel, Kabupaten Lombok Timur;
3. **INAQ SUHARDI**, umur 47 thn, Agama Islam, Pekerjaan tani, bertempat tinggal di Dusun Orong Rante, Desa Mamben Baru, Kecamatan Wanasaba, Kabupaten Lombok Timur;
4. **SAKIRIN**, umur 38 thn, Agama Islam, pekerjaan tani, bertempat tinggal di Dusun Lendang Karang Desa Kalijaga Timur, Kecamatan Aikmel, Kabupaten Lombok Timur;
5. **SAHNUN**, umur 40 thn, Agama Islam, pekerjaan tani bertempat tinggal di Dusun Lendang Karang Desa Kalijaga Timur, Kecamatan Aikmel, Kabupaten Lombok Timur;
6. **ATI**, umur 35 thn, Agama Islam, pekerjaan taniu, bertempat tinggal di Dusun Lendang Belo, Desa Mamben Baru, Kecamatan Wanasaba, Kabupaten Lombok Timur;
7. **INAQ SAKDAH**, umur 67 thn, pekerjaan tani, bertempat tinggal di Dusun Lendang Karang, Desa Kalijaga Timur, Kecamatan Aikmel, Kabupaten Lombok Timur;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama **LALU WIRAJIAN KASRA, S.H.**, Advokat/Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan Negera masbagik-Lb. Lombok, Gg. Mentagi No. 1 Masbagik Utara, Kecamatan masbagik Kabupaten Lombok Timur. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor No. 04 /SK. Pdt/Adv – Wj/V/2021, tanggal, 30 April 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong Nomor: 214/HK/HT.0801.SK/IV/2021/PN. Sel. selanjutnya disebut sebagai **Para Pemanding semula Para Penggugat**;

Hal.1 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Lawan

**H. M. ZAENUDDIN**, umur ± 71 thn, Agama Islam, bertempat tinggal di Dasan Paok, Desa Mamben Baru, Kecamatan Wanasaba, Kabupaten Lombok Timur;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama **HERMAN SAPUTRA S, S.H.,M.H., LALU RANGGA SATRIA WIJAYA, S.H., YUDA ADITIA MA'ATFA, S.H.**, Ketiganya adalah Advokat, warganegara Indonesia, berkantor di Kantor **SORENGGANA LAW FIRM** alamat Jalan Sayid Saleh I No. 5, Lingkungan Seruni, Kelurahan Selong, Kecamatan Selong, LOTIM-NTB, Kode Pos 83619, Hp 081917101663, e-mail : [herman\\_2878@ymail.com](mailto:herman_2878@ymail.com). yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong dengan Register Nomor 227/Hk/HT.08.01.SK/V/2021/PN Sel., tanggal 19 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Tergugat**;

## Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram No 233/PDT/2021/PT MTR tanggal 18 Oktober 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Telah membaca berkas perkara serta salinan putusan Pengadilan Negeri Selong No 53/Pdt.G/2021/PN Sel tanggal 1 September 2021 dan surat-surat lainnya;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 53/Pdt.G/2021/PN Sel tanggal 1 September 2021 yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi;

### Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

## DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah objek sengketa dalam rekonvensi dengan

Hal.2 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas-batas yang tertera dalam sertifikat hak milik sebagai berikut:

- Sebelah Utara : jalan;
- Sebelah Selatan : gang dan tanah Amaq marjanah, Amaq Ishak;
- Sebelah Timur : tanah Amaq Rian dan tanah Subki, rumah-rumah;
- Sebelah Barat : telabah, tanah Guru Khalidi;

Adalah merupakan milik Penggugat Rekonvensi secara sah berdasarkan hukum;

3. Menyatakan sah jual-beli atas obyek sengketa yang dilakukan antara Amaq Marwi alias Amaq Marni dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan menyatakan sah jual beli antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

## DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.040.000,00 (satu juta empat puluh ribu Rupiah);

Membaca Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Selong yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 September 2021 Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang di putus oleh Pengadilan Negeri Selong tanggal 8 September 2021 Nomor 53/Pdt.G/2021/ PN Sel, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding, sebagaimana Akta Permohonan Banding Nomor 69/PDT-BD/2021/PN Sel tanggal 15 September 2021;

Membaca Risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Selong yang menyatakan bahwa terhadap Kuasa Terbanding semula Tergugat pada hari Jumat tanggal 17 September 2021, permohonan banding tersebut telah di beritahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Kuasa Para Terbanding semula Tergugat;

Membaca surat Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 23 September 2021, dan surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada pihak Kuasa Para Terbanding semula Tergugat pada tanggal 27 September 2021 serta

Hal.3 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tambahan Memori Banding tertanggal 11 Oktober 2021 dan tambahan memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa Terbanding semula Tergugat dengan cara seksama pada tanggal 13 Oktober 2021;

Membaca surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Tergugat tertanggal 6 Oktober 2021 dan surat Kontra Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 8 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa sesuai relas panggilan untuk memeriksa berkas (Inzage) perkara Nomor 53/Pdt.G/2021/PN Sel, tertanggal 20 September 2021 kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat, dan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat tertanggal 17 September 2021 untuk mempelajari berkas yang dimohonkan banding dalam waktu 14 (empat belas hari) sejak pemberitahuan ini;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Keterangan memeriksa berkas yang dibuat oleh Plt. Panitera Muda Perdata tertanggal 5 Oktober 2021 menerangkan bahwa pihak Para Pembanding semula Para Penggugat maupun pihak Terbanding semula Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Konvensi

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan dalam memori banding dan tambahan memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Banding Penggugat / Pembanding Seluruhnya;
2. Menerima Memori Banding Penggugat / Pembanding Tersebut;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 106/Pdt.G/2020/PN SEL., Tanggal 23 Juni 2021;

## DENGAN MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat/Pembanding Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir beslaag) yang diletakan diatas tanah sengketa;

Hal.4 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang diperoleh dari almarhum Amaq Marwi alias Amaq Marni yang terletak di Orong Seganteng, Subak Bagik Nyaka, Kecamatan Aikmel Kabupaten Lombok Timur dengan sertifikat Hak Milik nomor : 150/1979, luas 9.916 m<sup>2</sup> dengan batas-batas

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Selatan : Inaq Im dulu Amaq Ishak
- Sebelah Timur : Perkampungan
- Sebelah Barat : Guru Edi

Adalah merupakan hak milik para Penggugat;

4. Menyatakan hukum bahwa penguasaan tanah sengketa dan sertifikat tanah oleh tergugat H.M. ZAENUDDIN adalah tindakan melawan hukum;
5. Menghukum kepada Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa secara Cuma-Cuma tanpa syarat apapun serta tanpa tebusan kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari beban apapun bila perlu pelaksanaannya dengan bantuan Aparat Negara (TNI/POLRI);
6. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai hukum;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan dalam kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima dalil Kontra Memori Banding Terbanding;
2. Menolak permohonan dan dalil banding Para Pembanding seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor : 53 / Pdt.G / 2021 / PN.SEL., tanggal 8 September 2021;
4. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal, 1 September 2021 Nomor 53/Pdt.G/2021/PN Sel., Memori Banding dan tambahan Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan putusan mengenai eksepsi Majelis Hakim Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, akan tetapi mengenai pokok perkara tidak

Hal.5 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sendiri sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa gugatan Para Pembanding semula Penggugat pada pokoknya:

- Bahwa Terbanding semula Tergugat H.M. ZAENUDDIN secara melawan hukum telah menguasai tanah obyek sengketa tanah pertanian/sawah dengan sertifikat hak milik nomor 150/1979 luas 9.916 m<sup>2</sup> terletak di Orong Seganteng, Subak Bagik Nyaka, Desa Kalijaga Timur, Kecamatan Aikmel, Kabupeten Lombok Timur;
- Bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Para Pembanding semula Para Penggugat merupakan peninggalan Ayah dan suami Para Pembanding semula Para Penggugat, Terbanding semula Tergugat oleh Ayah Para Pembanding semula Para Penggugat diberi hak untuk menggarap sebagian dari obyek sengketa karena telah mengurus/menebus sertifikat tanah sengketa;
- Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat pernah pinjam uang kepada Terbanding semula Tergugat, dengan memberi hak garap seluruh obyek sengketa, namun pada saat uang pinjaman akan dikembalikan kepada Terbanding semula Tergugat, uang tersebut tidak diterima dengan alasan tanah obyek sengketa telah dibeli oleh Terbanding semula Tergugat;
- Bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat H.M. ZAENUDDIN tidak mau mengembalikan tanah obyek sengketa dan tidak mau menerima uang pinjaman dari para Penggugat, maka penguasaan tanah milik Para Pembanding semula Para Penggugat adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat telah dibantah oleh Terbanding semula Tergugat, maka menurut Pasal 283 RBg siapa yang mempunyai hak atau mengajukan suatu peristiwa (*fiet*) harus membuktikannya, Para Pembanding semula Para Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya dan Terbanding semula Tergugat harus membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa yang harus dibuktikan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat adalah apakah benar tanah yang menjadi obyek sengketa adalah milik Para Penggugat, dan apakah Terbanding semula Tergugat menguasai tanah obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Hal.6 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang berupa dan diberitanda:

Fotokopi dari fotokopi buku tanah nomor 150 atas nama Amaq Marni, diberi tanda P-1;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Para Pembanding semula Para Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu saksi Amaq Rohani, saksi Haji Jainul Muttakin, dan saksi Amaq Saerah yang keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya bahwa saksi-saksi mengetahui perkara ini adalah masalah sengketa tanah yang terletak di Orong Seganteng yang merupakan milik Amaq Marwi luas sekitar 1 (satu) hektar, adalah merupakan tanah GG yang diberikan oleh Pemerintah dan dikerjakan oleh Amaq Marwi, kemudian pada tahun 1979 ada program PRONA, Saksi bersama Amaq Marwi membuat sertifikat atas nama Amaq Marwi, tanah obyek sengketa oleh Amaq Marwi tidak pernah dialihkan;

Menimbang, bahwa setelah Amaq Marwi meninggal dunia yang mengerjakan tanah sengketa adalah anak-anak dan isteri Amaq Marwi (Para Penggugat), sebagian tanah obyek sengketa dikerjakan oleh Tergugat disuruh oleh Amaq Marwi karena telah membantu membayar sertifikat, kemudian sekarang seluruhnya dikerjakan oleh Tergugat karena anak-anak dan isteri Amaq Marwi (Para Penggugat) meminjam uang dari Tergugat, dan sekarang sertifikat tersebut berada pada Tergugat dan atas nama Amaq Marwi, ketika Para Penggugat ingin mengembalikan uang pinjaman tersebut Tergugat menolak dengan alasan karena obyek sengketa telah dibeli;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, telah mengajukan alat bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli tanah Ladang tanggal 23 November 1993, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 11 Juli 2021, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2017, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2021 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2021, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Sertifikat hak milik nomor 150 atas nama Amaq Marni, diberi tanda T-5;

Hal.7 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Tergugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi, yaitu saksi MASRAH, saksi AMAQ SUPAEN, saksi ZAINNURAIN dan saksi SIRIL ANWAR, yang keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya bahwa yang saksi tahu perkara ini adalah masalah tanah yang terletak di Orong Seganteng, Subak Bagek Nyaka, Desa Kalijaga, Kecamatan Aikmel dengan luas sekitar 1 (satu) Hektar, sekarang yang menguasai tanah sengketa adalah Tergugat sejak tahun 1979 karena ada kesepakatan tidak tertulis antara Amaq Marwi dengan H. Zaenudin bahwa sebagian tanah sengeta diberikan kepada H. Zaenuddin karena Amaq Marwi tidak memiliki uang untuk mengurus sertifikat dan saksi mengetahui hal tersebut dari Tergugat, tanah sengketa sudah terbit sertifikat atas nama Amaq Marwi keseluruhan dan sekarang keseluruhan dikuasai oleh Tergugat sejak Amaq Marwi meninggal dunia atau sekitar 10-15 tahun yang lalu;

Menimbang, bahwa saksi pernah melihat surat jual beli karena saksi yang membuatnya, peralihan tanah obyek sengketa (yang sebagian) kepada Tergugat sebelum ada surat jual beli dan tidak ada keberatan terhadap proses jual beli yang pertama dan jual beli tersebut dilakukan di kantor Desa Kalijaga, sepengetahuan saksi Para Pengugat dengan Penggugat 7 adalah anak-anak dan isteri dari Amaq Marwi, yang keberatan dan tidak mau tanda tangan dalam surat jual beli adalah anak-anak Amaq Marwi sedangkan isteri Amaq Marwi setuju;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 dan keterangan saksi-saksi baik dari Para Pembanding semula Para Penggugat maupun Terbanding semula Tergugat dan diakui oleh Terbanding semula Tergugat menurut Majelis Hakim Tingkat Banding telah dapat dibuktikan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat pemilik asal dari tanah obyek sengketa adalah Amaq Marwi (Ayah Para Pembanding I sampai VI semula Pembanding I sampai VI, dan Suami Pembanding VII semula Penggugat VII), sehingga walaupun bukti surat P-1 hanya fotocopy dari fotocopy karena telah didukung oleh bukti lainnya maka bukti surat P-1 tersebut sah mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta dalam persidangan ternyata tanah obyek sengketa beserta sertifikatnya telah beralih atau dikuasai oleh Terbanding semula Tergugat, yang menjadi persoalan adalah apakah jual beli tanah obyek sengketa antara Amaq Marwi alias Amaq Marni dengan Terbanding semula Tergugat (vide bukti surat T-1), juga jual beli tanah obyek

Hal.8 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa antara Para Pembanding semula Para Penggugat (vide bukti surat T-2) adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 adalah merupakan surat jual beli/akta dibawah tangan yang disaksikan oleh Pekasih Subak, Kepala Dusun dan Kepala Desa tertanggal 23 Nopember 1993, dan bukti surat T-2 adalah merupakan surat pernyataan jual beli tertanggal 11 Juli 2021;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah termasuk tanah obyek sengketa, ada dua aturan mendasar yang harus dipenuhi yaitu proses transaksi dan keabsahan dokumen sertifikat, yang harus diperhatikan bahwa jual beli tanah tidak boleh dilakukan di bawah tangan, harus dilakukan di hadapan pejabat negara atau yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menurut Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah, untuk daerah-daerah yang belum memiliki PPAT, Camat dapat berperan sebagai PPAT sementara sesuai PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat 2 yang berbunyi *"PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT"*;

Menimbang, bahwa selanjutnya jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), dapat dikatakan tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya, maka jual beli tersebut batal, hal ini sesuai dengan Pasal 1471 KUHPdata yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual, oleh karena itu apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 5, pengertian jual beli tanah yang sah mengacu pada pengertian jual beli tanah menurut hukum adat, yang didalamnya terdapat dua konsep utama yaitu terang dan tunai, yang dimaksud dengan terang adalah pemindahan hak dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat, dalam hal ini Camat dapat berperan sebagai PPAT, sedangkan tunai adalah pada pemindahan hak yang dilakukan secara serentak;

Hal.9 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas jual beli atas tanah obyek sengketa yang pertama antara Amaq Marwi alias Amaq Marni dengan Terbanding semula Tergugat (vide bukti surat T-1) surat pernyataan jual belinya hanya akta dibawah tangan dan tidak dilakukan didepan Camat/PPAT, proses jual beli tersebut adalah tidak sah menurut hukum karena dilakukan tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya jual beli yang kedua atas tanah obyek sengketa antara Para Pembanding semula Para Penggugat (vide bukti surat T-2) hanya berupa surat pernyataan yang dibuat oleh Pembanding VII semula Penggugat VII adalah juga tidak sah menurut hukum karena dilakukan tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, jual beli yang kedua tersebut terjadi setelah Amaq Marni meninggal dunia, jadi tanah obyek sengketa sudah menjadi milik Para Pembanding, namun ternyata tidak semua ahli waris (Para Pembanding semula Para Penggugat) ikut bertandatangan dalam surat pernyataan bukti surat T-2 tersebut, dengan demikian baik bukti surat T-1 maupun T-2 semuanya tidak sah sebagai akta jual beli, sehingga tidak mempunyai nilai pembuktian dan tidak mengikat maka harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat T-3 dan T-4 merupakan fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB adalah bukan sebagai bukti kepemilikan atas tanah obyek sengketa namun hanya sebagai bukti bahwa nama yang tertera dalam surat tersebut sebagai pembayar pajaknya, sejalan dengan pertimbangan diatas maka bukti surat T-3 dan T-4 tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dan tidak mengikat maka harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T-5 adalah fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 150 atas nama Amaq Marni, membuktikan bahwa sesuai sertifikat tersebut tanah obyek sengketa masih atas nama Amaq Marni, sejalan dengan pertimbangan diatas dapat disimpulkan bahwa memang tidak pernah ada jual beli yang sah menurut hukum atas tanah obyek sengketa baik oleh Amaq Marni maupun oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, bukti T-5 tersebut justru menguatkan pembuktian Para Pembanding semula Para Penggugat yang hingga saat ini masih atas nama Amaq Marni sebagai Ayah dan suami Para Pembanding semula Para Penggugat;

*Hal.10 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh bukti surat yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat telah dikesampingkan, maka keterangan saksi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat juga tidak mempunyai kekuatan mengikat dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh rangkaian pertimbangan tersebut diatas Menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Para Pembanding semula Para Penggugat telah dapat membuktikan gugatannya, karena sesuai fakta dalam persidangan tanah obyek sengketa adalah milik Para Pembanding semula Para Penggugat yang diterima dari orang tuanya dan suaminya yang bernama AMAQ MARWI alias AMAQ MARNI, sebagaimana keterangan saksi Para Pembanding semula Para Penggugat dalam persidangan yaitu Saksi Amaq Rohaini, saksi Haji Zainul Muttakin dan saksi saksi Amaq Saerah yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik AMAQ MARWI alias AMAQ MARNI dari membuka lahan, sepeninggalan AMAQ MARWI alias AMAQ MARNI tanah obyek sengketa dilanjutkan penguasaan oleh keturunannya yaitu Para Penggugat sehingga tanah obyek sengketa adalah milik Para Pembanding semula Para Penggugat, sedangkan Terbanding semula Tergugat tidak dapat membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan memori banding dan tambahan memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, dan tidak sependapat dengan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat telah dapat membuktikan gugatannya maka petitum ke 3, 4, 5 dan 6 gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat dapat dikabulkan, sedangkan petitum ke 2 mengenai sita jaminan (Conservatoir beslaag) tidak pernah dikeluarkan penetapan sita jaminan (Conservatoir beslaag) tersebut maka petitum ke 2 ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat dikabulkan maka petitum ke 1 dirubah menjadi gugatan dikabulkan sebagian, dan petitum lainnya juga ditolak ;

Hal.11 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian Para Pembanding semula Para Penggugat Kompensi sebagai pihak yang menang, sedangkan Terbanding semula Tergugat Kompensi sebagai pihak yang kalah;

## Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi, Terbanding semula Tergugat Konvensi mengajukan gugatan balik (gugatan rekonvensi), sehingga yang semula Tergugat menjadi Penggugat Rekonvensi dan yang semula Para Penggugat menjadi Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah mengenai tanah objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor 150 dan telah menjadi milik Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas dasar jual beli 2 (dua) tahap yaitu jual beli pertama dilakukan pada tanggal 23 November 1993 antara Amaq Marwi sebagai penjual dengan Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (M. Zainuddin) sebagai pembeli dan jual beli yang kedua dilakukan pada tahun 2011 yang dilakukan dengan cara mencicil antara Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi kemudian telah terjadi jawab-jinawab yang masing-masing tetap bertahan pada pendapatnya, demikian pula untuk menguatkan pendapatnya masing-masing pihak telah mengajukan bukti surat dan saksi-saksi sebagaimana telah termuat dalam kompensi yang dianggap termuat dan berlaku pula dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatunya yang termuat dan telah dipertimbangkan dalam konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam konvensi telah dipertimbangkan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah dapat membuktikan gugatannya dan jawaban rekonvensinya, karena sesuai Hal.12 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta dalam persidangan tanah obyek sengketa adalah milik dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang diterima dari orang tuanya yang bernama AMAQ MARWI alias AMAQ MARNI, sebagaimana keterangan saksi Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam persidangan yaitu Saksi Amaq Rohaini, saksi Haji Zainul Muttakin dan saksi Amaq Saerah yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik AMAQ MARWI alias AMAQ MARNI dari membuka lahan, sepeninggalan AMAQ MARWI alias AMAQ MARNI tanah obyek sengketa dilanjutkan penguasaan oleh keturunannya yaitu Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, sehingga tanah obyek sengketa adalah milik Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, sedangkan Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan bantahannya/gugatan rekonvensinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada seluruh pertimbangan diatas menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensinya, dan Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya terhadap gugatan rekonvensi, maka gugatan Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus ditolak untuk seluruhnya, sehingga Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang menang, sedangkan Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan memori banding dan tambahan memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, dan tidak sependapat dengan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dalam Peradilan Tingkat Banding, maka biaya perkara dalam kedua Tingkat Peradilan dibebankan kepadanya;

Hal.13 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat dan memperhatikan:

1. Undang - undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang - undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah dirubah pertama dengan undang - undang Nomor 8 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan undang - undang Nomor 49 tahun 2004;
3. Reglemen Van Het Rechts Wesen in De Bewesten Buiten Java en Madura, Stb.1947/222 RBg.
4. Peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI

1. Menerima Permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 53/Pdt.G/2021/PN Sel tanggal 1 September 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### Dalam Konvensi

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang diperoleh dari almarhum Amaq Marwi alias Amaq Marni yang terletak di Orong Seganteng, Subak Bagik Nyaka, Kecamatan Aikmel Kabupaten Lombok Timur dengan sertifikat Hak Milik nomor : 150/1979, luas 9.916 m<sup>2</sup> dengan batas-batas
  - Sebelah Utara : Jalan;
  - Sebelah Selatan : Inaq Im dulu Amaq Ishak;
  - Sebelah Timur : Perkampungan;
  - Sebelah Barat : Guru Edi;Adalah merupakan hak milik Para Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa penguasaan tanah sengketa dan sertifikat tanah oleh Tergugat H.M. ZAENUDDIN adalah tindakan melawan hukum;
4. Menghukum kepada Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa secara cuma-cuma tanpa syarat apapun serta tanpa tebusan kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari beban apapun bila perlu pelaksanaannya dengan bantuan Aparat Negara (TNI/POLRI);
5. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Hal.14 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan rekonvensi dari Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Peradilan, yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikialah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Banding pada hari **Senin** tanggal **15 November 2021** oleh **Soehartono, S.H.,M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **I Gede Komang Ady Natha, S.H.,M.Hum.**, dan **Bambang Sasmito, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram No 233/PDT/2021/PT MTR tanggal 18 Oktober 2021 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **18 November 2021** oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Hakim - Hakim Anggota serta **Lalu Abdurrahman Nurdin, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara / kuasanya;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd.

Ttd.

**I Gede Komang Ady Natha, S.H.,M.Hum.**

**Soehartono, S.H.,M.,Hum.**

Ttd.

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

Panitera Pengganti

Ttd. .

**Lalu Abdurrahman Nurdin S.H.,M.H.**

Hal.15 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian biaya perkara:

-Meterai	Rp 10.000,00.-
-Redaksi	Rp 10.000,00.-
-Biaya proses lainnya	Rp 130.000.00.-
Jumlah	Rp 150.000.00.- ( Seratus lima puluh ribu rupiah )

Mataram, Nopember 2021

Untuk Salinan Resmi

Panitera,

**Abner Sirait, SH., MH.**

**NIP. 1965 1010 1993 031 008.**

Hal.16 dari hal. 16 Putusan no.233/pdt/2021/PT MTR.

### Disclaimer

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



**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)