



PUTUSAN
Nomor 2742 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

ANITA ACHMAD, S.E., bertempat tinggal di Perumahan Sriwijaya Town Palace, Kelurahan Cilinaya, Kecamatan Cakranegara, Kotamadya Mataram, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Gusti Bagus Made Harnaya, S.H., dan kawan, Para Advokat/Pengacara pada Kantor *Law Firm* I Gusti Bagus Made Harnaya, S.H., berkantor di Jalan Tenun Nomor 4, Cakranegara, Kelurahan Mayura, Kecamatan Cakranegara, Kotamadya Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2018;
Pemohon Kasasi/Penggugat;

L a w a n :

1. **MUSTAHIK,**
2. **NURMANSYAH,**
3. **HAJI SAHARUDIN,**
4. **SYAHRUDIN,** kesemuanya bertempat tinggal di Dusun Cupek, Desa Sigar Penjalin, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara yang dalam hal ini kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Emil Siain, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum H. Emil Siain, S.H. & Rekan, berkantor di Jalan Sriwijaya Nomor 80B, Cakranegara, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2019;
Para Termohon Kasasi/Tergugat 1, 2, 3, 4;

Dan

1. **PONTJO SUTOWO,** bertempat tinggal Jalan Tanjung Nomor 16 Menteng, Jakarta Pusat;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2742 K/Pdt/2020



2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I. DI JAKARTA, CQ. KEPALA KANTOR ATR/BPN PROVINSI NUSA TENGGARA BARAT DI MATARAM CQ. KANTOR ATR/BPN KABUPATEN LOMBOK UTARA/KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK UTARA DI TANJUNG;

Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat 5, 6;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Mataram untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Anita Achmad, S.E. seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/sita lebih dahulu (CB) dimaksud tersebut;
3. Menyatakan sebagai hukum sah dan mengikat:
 - 3.1. Surat Pernyataan Jual Beli bertanggal 12 Mei 2005, antara Haji Achmad alias Haji Achmad Akeang selaku Pembeli dengan Mustahik/Tergugat-1 selaku Penjual;
 - 3.2. Surat Pernyataan Jual Beli bertanggal 27 Desember 2004, antara Haji Achmad alias Haji Achmad Akeang selaku Pembeli dengan Nurmansyah/Tergugat-2, selaku Penjual;
 - 3.3. Surat Pernyataan Jual Beli bertanggal 27 Desember 2004, antara Haji Achmad alias Haji Achmad Akeang selaku Pembeli dengan Haji Saharudin/Tergugat-3 selaku Penjual;
4. Menyatakan sebagai hukum sah yaitu:
 - 4.1. Tanah kebun yang terletak di Dusun Cupek, Desa Sigar Penjalin, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara dengan luas: 4.300 m², dengan batas-batas:

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2742 K/Pdt/2020



Utara : Tanah Kebun Milik A Masna.H/H. Jamhur Hakim;
Timur : Jalan Desa;
Selatan : Parit/ Telabah;
Barat : Tanah Kebun asal milik Nurmansyah, (semula asal milik Mustahik),

4.2. Tanah kebun yang terletak di Dusun Cupek, Desa Sigar Penjalin, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara dengan batas batas:

Utara : Tanah Kebun eks Mustahik sekarang Haji Achmad;
Timur : Jalan Desa;
Selatan : Telabah/Kali Kecil;
Barat : Jalan Setapak/Tanah Kebun H Saharudin,sekarang Haji Achmad, dengan Luas : 7.672 m²,

4.3. Tanah kebun yang terletak di Dusun Cupek, Desa Sigar Penjalin, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara dengan batas-batas:

Utara : Jalan/ Tanah Kebun Milik Haji Achmad;
Timur : Tanah Milik Amaq Sajudin/H Sirajudin/BTN;
Selatan: Telabah/ Kali Kecil ;
Barat : Jalan Setapak menuju telabah/Kali Kecil,
dengan Luas : 7.650 m²;

Adalah sah menurut hukum merupakan hak milik Penggugat Anita Achmad, S.E.;

5. Menyatakan tidak sah, cacad yuridis, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yaitu:

5.1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00904/Desa Sigar Penjalin, bertanggal 19 Mei 2015, NIB : 23.10.02.05.00964, dengan Surat Ukur Nomor: 00960.SPJ/2015, tanggal 04 Mei 2015, dengan luas : 6.381 m² ;

5.2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00905/ Desa Sigar Penjalin, bertanggal 19 Mei 2015, NIB : 23.10.02.05.00963, dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor : 00961/SPJ/2015, tanggal 04 Mei 2015,
dengan luas : 12.121 m² ;

6. Menghukum Tergugat-5 untuk menyerahkan dua buah buku tanah berupa Sertifikat Hak Milik dimaksud pada petitum angka 5.1 dan angka 5.2. tersebut diatas kepada Tergugat -6 untuk dihapuskan dari pendaftaran didalam Buku Tanah yang bersangkutan;
7. Menghukum Tergugat-6 untuk melakukan pencoretan dari pendaftaran didalam buku tanah atas nama Pontjo Sutowo dan mendaftarkan hak kepemilikan atas tanah tersebut petitum angka 4.1, 4.2, dan 4.3, ke atas nama Anita Achmad, S.E./Penggugat sebagaimana ketentuan yang berlaku;
8. Menghukum Tergugat-1, Tergugat-2, Tergugat-3, Tergugat-4, Tergugat-5 dan Tergugat-6, untuk mentaati keputusan hukum ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat-1, Tergugat-2, Tergugat-3, Tergugat-4, Tergugat-5 dan Tergugat-6, untuk membayar seluruh biaya perkara ini;
10. Dan/ atau menjatuhkan putusan lain yang adil menurut hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat tidak terang dan tidak jelas;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mataram telah menjatuhkan Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PN Mtr, tanggal 3 Januari 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat 1, 2, 3, 4 dan Tergugat 5 seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum sah dan mengikat:
 - 2.1. Surat Pernyataan Jual Beli bertanggal 12 Mei 2005, antara Haji Achmad alias Haji Achmad Akeang selaku Pembeli dengan Mustahik/Tergugat-1 selaku Penjual;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2742 K/Pdt/2020



- 2.2. Surat Pernyataan Jual Beli bertanggal 27 Desember 2004, antara Haji Achmad alias Haji Achmad Akeang selaku Pembeli dengan Nurmansyah/Tergugat-2, selaku Penjual;
- 2.3. Surat Pernyataan Jual Beli bertanggal 27 Desember 2004, antara Haji Achmad alias Haji Achmad Akeang selaku Pembeli dengan Haji Saharudin/Tergugat-3 selaku Penjual;
3. Menyatakan sebagai hukum sah yaitu:
 - 3.1. Tanah kebun yang terletak di Dusun Cupek, Desa Sigar Penjalin, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara dengan luas: 4.300 m², dengan batas-batas:
Utara : Tanah Kebun milik A Masna.H/H Jamhur Hakim;
Timur : Jalan Desa;
Selatan: Parit/ Telabah;
Barat : Tanah Kebun asal milik Nurmansyah, (semula asal milik Mustahik),
 - 3.2. Tanah kebun yang terletak di Dusun Cupek, Desa Sigar Penjalin, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara dengan batas-batas:
Utara : Tanah Kebun eks Mustahik sekarang Haji Achmad;
Timur : Jalan Desa;
Selatan : Telabah/ Kali Kecil;
Barat : Jalan Setapak/ Tanah Kebun H Saharudin, sekarang Haji Achmad, dengan Luas : 7.672 m²,
 - 3.3. Tanah kebun yang terletak di Dusun Cupek, Desa Sigar Penjalin, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara dengan batas-batas:
Utara : Jalan/Tanah Kebun Milik Haji Achmad;
Timur : Tanah Milik Amaq Sajudin/ H Sirajudin/ BTN;
Selatan: Telabah/Kali Kecil ;
Barat : Jalan Setapak menuju telabah/Kali Kecil, dengan Luas : 7.650 m²;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2742 K/Pdt/2020



Adalah sah menurut hukum merupakan hak milik Penggugat Anita Achmad, S.E.;

4. Menyatakan tidak sah, cacad yuridis, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yaitu:
 - 4.1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00904/Desa Sigar Penjalin, bertanggal 19 Mei 2015, NIB : 23.10.02.05.00964, dengan Surat Ukur Nomor: 00960.SPJ/2015, tanggal 04 Mei 2015, dengan luas : 6.381 m² ;
 - 4.2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 00905/ Desa Sigar Penjalin, bertanggal 19 Mei 2015, NIB : 23.10.02.05.00963, dengan Surat Ukur Nomor : 00961/SPJ/2015, tanggal 04 Mei 2015, dengan luas : 12.121 m² ;
5. Menghukum Tergugat-5 untuk menyerahkan dua buah buku tanah berupa Sertifikat Hak Milik dimaksud pada petitum angka 5.1 dan angka 5.2. tersebut diatas kepada Tergugat -6 untuk dihapuskan dari pendaftaran didalam Buku Tanah yang bersangkutan;
6. Menghukum Tergugat-6 untuk melakukan pencoretan dari pendaftaran didalam buku tanah atas nama Pontjo Sutowo dan mendaftarkan hak kepemilikan atas tanah tersebut petitum angka 4.1, 4.2, dan 4.3, ke atas nama Anita Achmad, S.E./Penggugat sebagaimana ketentuan yang berlaku;
7. Menghukum Tergugat-1, Tergugat-2, Tergugat-3, Tergugat-4, Tergugat-5 dan Tergugat-6, untuk mentaati keputusan hukum ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat-1, Tergugat-2, Tergugat-3, Tergugat-4, Tergugat-5 dan Tergugat-6, untuk membayar seluruh biaya perkara ini sebesar Rp4.055.000,00 (empat juta lima puluh lima ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Mataram telah menjatuhkan Putusan Nomor 16/PDT/2019/PT.MTR, tanggal 13 Maret 2019 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pemanding semula sebagai

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2742 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 1 s/d Tergugat 5;

2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 3 Januari 2019 No.145/Pdt.G/2018/PN.Mtr yang dimohonkan banding tersebut.

DENGAN MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat 1 s/d Tergugat 4 dan Tergugat 5 seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat sekarang sebagai Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat sekarang sebagai Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 22 Maret 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Maret 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 15/Akta-Kas/Pdt/2019/PN Mtr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 April 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 10 April 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2742 K/Pdt/2020



putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding Anita Achmad, S.E. seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 16/PDT/2019/PT.MTR, tanggal 13 Maret 2019;

Dan Dengan Mengadili Sendiri:

3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 145/Pdt.G/2018/PN Mtr, tanggal 3 Januari 2019, yang mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Terbanding Anita Achmad, S.E., sebahagian;
4. Menghukum Para Termohon Kasasi semula Tergugat 1, 2, 3, 4 dan 5 – Pembanding dan Termohon Kasasi 6/semula Tergugat 6/Turut Terbanding, untuk mentaati putusan ini;
5. Menghukum Para Termohon Kasasi semula Tergugat 1, 2, 3, 4 dan 5 – Pembanding dan Termohon Kasasi 6/semula Tergugat 6/Turut Terbanding, untuk membayar seluruh biaya perkara ini;
6. Dan atau menjatuhkan putusan lain menurut hukum;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 25 April 2019 yang pada pokoknya memohon Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 10 April 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 25 April 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Tinggi Mataram yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Para Tergugat dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa objek sengketa yang dibeli H. Acmad tersebut memakai uang

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 2742 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pontjo Sutowo (Tergugat 5) dan ayah Penggugat hanya dipinjam nama sesuai dengan Akta Perjanjian dan Pernyataan yang dibuat di depan notaris dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00904/Desa Sigar Penjalin tanggal 19 Mei 2015 terhadap tanah seluas 6.381 m² atas nama Pontjo Sutowo (Tergugat 5) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00905/Desa Sigar Penjalin tanggal 19 Mei 2015 terhadap tanah seluas 12.121 m² atas nama Pontjo Sutowo (Tergugat 5) yang diterbitkan oleh Tergugat 6 adalah sah karena penerbitannya sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: ANITA ACHMAD, S.E. tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat ditolak dan Pemohon Kasasi/Penggugat ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ANITA ACHMAD, S.E.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 18 November 2020 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2742 K/Pdt/2020

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

sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2742 K/Pdt/2020

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)