



**PUTUSAN**  
**Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Raba Bima yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ERWIN**, Laki-laki, Umur 47 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di RT.13/RW.06, Desa Rasabou, Kecamatan Sape, Kabupaten Bima, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.H.M.Lubis,S.H., 2.Ahrajin,S.H., 3.Mardhotillah, S.H., Advokat yang beralamat di Kantor Advokat "M.LUBIS,SH & PARTNERS" Jalan Jendral Soedirman No.17, Kelurahan Rabangodu Selatan Kecamatan Raba Kota Bima berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Februari 2019 telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor : 65/Pdt/SK/2019/PN.RBI, tanggal 25 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan:

1. **M.GAFAR**, Laki-laki, Umur 51 Tahun, WNI, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Natu, RT.13, RW.05, Desa Poja, Kecamatan Sape, Kabupaten Bima, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.DRS. SUKIRMAN AZIS,SH.MH., 2.ANWAR,SE.SH. 3.HIKMATULLAH,SH, Semuanya Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum (LBH) "AMANAHA BIMA" beralamat kantor di Jln. Belimbing No. 27A, kelurahan Rabadompu Barat, kecamatan Raba, kota Bima, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 011/SKK/PDT-G/LBH.AMN/IV/2019, tanggal 9 April 2019, telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor : 79//Pdt /SK/2019/PN.RBI, tanggal 9 April 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I ;

2. **Kepala Kantor ATR / Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bima**, beralamat di Jalan Lintas Bima-Sumbawa, Desa

Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2019/PN RBI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dadibou, Kecamatan Woha, Kabupaten Bima, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.Hasan,S.H., adalah Kepala seksi penanganan masalah dan pengendalian pada kantor pertanahan Kabupaten Bima dan Pahrurozi,S.H., adalah Kepala sub seksi penanganan sengketa konflik dan perkara pertanahan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 116/14.52.600/IV/2019 yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Raba Bima tanggal 23 April 2019 dengan nomor register 96/Pdt/SK/2019/PN.Rbi selanjutnya sebagai Tergugat II;

**3. PT.Ocean Mantra Village, Nomor Induk Usaha 8120001941093**

berkedudukan di Dusun Natu Desa Poja Kecamatan Sape Kabupaten Bima, NTB, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.Drs. Sukirman, SH.MH., 2.Anwar, SE.SH. Semuanya Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum (LBH) "AMANAHA BIMA" beralamat kantor di Jln. Belimbing No. 27A, kelurahan Rabadompu Barat, kecamatan Raba, kota Bima, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 010/SKK/PDT-G/LBH.AMN/IV/2019, tanggal 9 April 2019, telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor : 79//Pdt /SK/2019/PN.RBI, tanggal 9 April 2019, sebagai Tergugat III;

**4. Mardiana, SH., M.Kn, Notaris/PPAT, beralamat kantor di Jalan**

Sriwijaya, Nomor 136 Mataram, Kota Mataram,;Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.Drs. Sukirman, SH.MH., 2.Anwar, SE.SH. Semuanya Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum (LBH) "AMANAHA BIMA" beralamat kantor di Jln. Belimbing No. 27A, kelurahan Rabadompu Barat, kecamatan Raba, kota Bima, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 11/M/V/2019, tanggal 7 Mei 2019, telah didaftarkan pada Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor : 125//Pdt

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2019/PN RBI**

**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

/SK/2019/PN.RBI, tanggal 20 Juni 2019, sebagai  
Turut Tergugat I ;

## 5. Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Cq.

### Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bima

beralamat di Jalan Sukarno Hatta, Kelurahan Penatoi,  
Kecamatan Mpunda, Kabupaten Bima, dalam hal ini  
memberikan kuasa kepada ATOK KUSDIYANTORO  
PUTRO, SE adalah Kepala Bidang Data Informasi dan  
Pengaduan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan  
Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bima,  
berdasarkan Surat Tugas Nomor: 800/138/06.19/2019,  
untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Maret  
2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raba  
Bima pada tanggal 25 Maret 2019 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2019/PN  
RBI, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### OBYEK SENGKETA :

Berupa 1 (satu) bidang tanah tegalan, seluas  $\pm$  14.900 m<sup>2</sup>, terletak di So Toro  
Tumpu Wilayah Desa Poja Kecamatan Sape Kabupaten Bima dengan batas-  
batas:

- Sebelah Utara : Pantai Laut ;
- Sebelah Timur : Tanah milik ERWIN/Penggugat ;
- Sebelah Selatan : Bagian tanah yang dibeli penggugat pada tergugat I;
- Sebelah Barat : Tanah milik Syarifudin /A.Malik.

#### DASAR DAN ALASAN GUGATAN.

- Bahwa pada tahun 2013, penggugat membeli labur tanah tegalan dengan  
cara jual-beli lepas dari tergugat I, termasuk didalamnya tanah sengketa .  
Tanah sengketa sekarang dikuasai oleh tergugat III ;
- Bahwa jual-beli lepas tanah tegalan antara tergugat I dengan penggugat  
dimaksud , termasuk didalamnya tanah sengketa, dibuatkan Surat

Halaman 3 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI

#### 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)

Pernyataan Jual-beli Tanah oleh pemerintah desa Poja Kecamatan Sape Kabupaten Bima, ditanda tangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan mengetahui Kepala Desa Poja , sebagaimana surat Pernyataan Jual-Beli Tanah tertanggal 11 September 2013 ;

- Bahwa sebagai bukti awal kepemilikan tanah yang dijual tergugat I kepada penggugat adalah berupa SPPT An. M.GAFAR/ tergugat I;
- Bahwa karena luas tanah yang dijual tergugat I kepada penggugat dalam SPPT tertulis 25.000m<sup>2</sup> masih diragukan oleh penggugat, maka pengugat meminta tergugat I untuk menunjuk BATAS-BATAS tanah yang dijualnya pada penggugat ;
- Bahaw batas-batas tanah yang dijual tergugat I pada penggugat, ditunjuk oleh tergugat I pada penggugat dan saksi-saksi ,dengan batas-batas ;  
Sebelah Utara dengan pantai laut ; Sebelah Timur dengan pantai laut ;  
Sebelah Selatan dengan pantai laut dan sebelah BARAT berbatasan dengan tanah SYARIFUDIN / A.MALIK dan ada pagar hidup berupa pohon-pohon kedondong ;
- Khusus pada batas BARAT tersebut terdapat PAGAR HIDUP BERUPA TANAMAN POHON-POHON YANG SUDAH BESAR;
- Bahwa meskipun dalam SPPT An. M.GAFAR selaku penjual tercantum luas tanah yakni seluas 25.000m<sup>2</sup> namun yang dijual oleh tergugat I kepada penggugat sebenarnya seluruh are tanah sesuai batas-batas atau yang ada dalam batas-batas yang ditunjuk tergugat I yakni seluas  $\pm$  66.800m<sup>2</sup>. Luas mana diketahui dikemudian hari setelah terjadi sengketa ini ;
- Luas tanah dalam SPPT dimaksud hanya perkiraan saja, bukan luas hasil pengukuran karena sebelum tanah dijual ,tanah yang dijual tergugat I pada penggugat belum pernah diukur . Karena itulah sebelum dibuat Surat Pernyataan Jual-Beli ,terlebih dahulu dilakukan pengecekan atau pemeriksaan lokasi tanah yang dijual tergugat I . Dan kepada tergugat I /penjual diwajibkan oleh penggugat /pembeli untuk menunjuk BATAS-BATAS tanah yang dijualnya pada penggugat secara jelas dan terang ;
- Tergugat I/penjual TELAH menunjuk batas-batas tanah yang dijualnya. Batas-batas yang ditunjuk tergugat I/penjual itulah yang ditulis/dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 11 September 2013;
- Bahwa pada tahun 2016 penggugat mengajukan permohonan sertifikat hak milik atas tanah yang penggugat beli labur pada tergugat I yakni tanah sesuai batas-batas yang ditunjuk tergugat I.

Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2019/PN RBI**

#### 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

- Dalam permohonan dimaksud, penggugat menyertakan alas hak penggugat berupa Surat Pernyataan Jual-beli Tanah tertanggal 11 September 2013 yang disebutkan diatas, beserta SPPT An.M.GAFAR/tergugat I ;
- Bahwa pada tahun 2016, tergugat II atas permohonan pengugat dimaksud melakukan pengukuran tanah yang penggugat beli lepas dari tergugat I tersebut ;
- Sewaktu petugas ukur dari tergugat II melakukan pengukuran atas tanah tegalan yang penggugat beli labur pada tergugat I berdasarkan permohonan penggugat, petugas ukur dari tergugat II hanya mengukur sebahagian saja yakni bahagian SELATN dari tanah yang penggugat beli pada tergugat I . Petugas ukur hanya mengukur sesuai luas dalam SPPT saja yakni seluas  $25.000\text{m}^2 = 2,5 \text{ Ha}$  atau tidak mengukur seluruh luas tanah sesuai BATAS-BATAS yang ditunjuk oleh tergugat I dan dituangkan atau disebutkan dalam Surat Pernyataan Jual-Beli Tanah tertanggal 11 September 2013. Petugas ukur dari tergugat II tidak mau mengukur sampai batas barat yakni sampai pagar hidup berupa pohon-pohon kedondong yang ditunjuk oleh tergugat I tahun 2013 ;
- Bahwa, ketika itulah pihak penggugat memberitahukan kepada petugas ukur dari tergugat II, bahwa batas BARAT tanah penggugat adalah sampai PAGAR HIDUP BERUPA TANAMAN POHON-POHON KEDONDONG dan harus diukur sampai batas barat tersebut ;
- Bahwa meskipun penggugat sudah jelaskan pada petugas ukur tergugat II dan menyuruhnya untuk mengukur sampai batas BARAT, tapi petugas ukur dari tergugat II, tidak melakukan pengukuran sampai batas barat tanah penggugat yakni sampai pada PAGAR HIDUP BERUPA TANAMAN POHON-POHON KEDONDONG **dengan alasannya** bahwa, tanah bagian barat atau sebelah barat dari tanah seluas  $25.000\text{m}^2$  sesuai SPPT , sudah pernah atau sudah terlebih dahulu diukur dan diterbitkan sertifikatnya atas nama M.GAFAR/ tergugat I pada tahun 2015;
- Bahwa, setelah penggugat mengetahui perbuatan tergugat I dari penjelasan, pengakuan petugas ukur dari tergugat II tersebut, penggugat segera melakukan upaya-upaya klarifikasi, keberatan-keberatan lisan dan tertulis kepada tergugat I dan tergugat II ;
- Bahwa tanah sengketa dalam perkara ini yakni sebidang tanah tegalan pinggir pantai seluas  $\pm 14,900\text{m}^2$  yang MERUPAKAN BAGIAN dari tanah yang penggugat beli labur pada tergugat I tahun 2013 yang luas nya  $\pm$

Halaman 5 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2019/PN RBI**

### 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

66.800m<sup>2</sup> terletak di So **Toro Tumpu** Desa Poja Kecamatan Sape Kabupaten Bima. Namun pada tahun 2015, tergugat I dan tergugat II secara diam-diam telah mengukur tanah sengketa seluas  $\pm 14,900\text{m}^2$  beserta tanah lain/tanah sebelah barat tanah sengketa seluas  $\pm 22.685\text{m}^2$  yang disatukan dan diterbitkan sertifikatnya dalam satu Sertifikat Hak Milik yakni SHM Nomor 114/Desa Poja/2015 atas nama M.GAFAR/Tergugat I, sehingga luas keseluruhan tanah dalam SHM tersebut menjadi  $\pm 34.982\text{m}^2$ ;

- Bahwa tanggal 14 September 2018 tergugat I secara diam-diam menjual atau mengalihkan tanah sengketa seluas  $\pm 14,900\text{m}^2$  bersama tanah lainnya disebelah barat tanah sengketa yang telah disertifikat dalam satu Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Desa Poja/2015 atas nama M.GAFAR/tergugat I kepada PT. OCEAN MANTRA VILLAGE/tergugat III yang merupakan Warga Negara Asing asal RUSIA dengan membuat AKTA Pemindahan DAN Pelepasan Hak yakni AKTA No. 19 Tahun 2018 pada Notaris Mardiana,S.H.M.Kn yakni turut tergugat I.
- Karena ada proses peralihan hak atas tanah seluas  $\pm 34.982\text{m}^2$  termasuk didalamnya ada tanah sengketa yang dilakukan oleh tergugat I kepada tergugat III, maka keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Desa Poja/2015 atas nama M.GAFAR/tergugat I tahun 2015 dimaksud terlebih dahulu dibatalkan oleh tergugat II dengan diberi cap “ TIDAK BERLAKU LAGI “. Pembatalan sertifikat dimaksud dilakukan BERDASARKAN Akta Notaris MARDIANA,SH.M.Kn No.19 Tgl.14-09-2018 sebagaimana sengaja ditulis pada halaman mutasi, kolom sebab perubahan dalam SHM dimaksud.
- Hal pembatalan sertifikat/SHM dimaksud, dilakukan demi kepentingan tergugat I dan tergugat III dalam hal memenuhi ketentuan hukum peralihan dan pelepasan hak atas tanah oleh tergugat I kepada WNA atau Badan Hukum Asing. Yaitu tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 114/Desa Poja/2015 dari M.GAFAR/ tergugat I kepada PT. OCEAN MANTRA VILLAGE/ tergugat III ;
- Bahwa unntuk memenuhi ketentuan dalam UUPA/UU.No.5/tahun 1960 sebagai Hukum Pertanahan Nasional Negara RI dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia yang menentukan bahwa WNA tidak bisa mempunyai hak milik atas sebidang tanah dalam wilayah RI ,maka sertifikat hak Milik No.114/Poja/2015 An.M.GAFAR /tergugat I dibatalkan dahulu oleh tergugat II yang didasari pada Akta Notaris No.19/2018.

Halaman 6 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2019/PN RBI**

#### 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

- Bahwa perbuatan tergugat I yang memindahkan dan atau mengalihkan hak atas tanah sengketa kepada tergugat III, merupakan perbuatan yang melawan hak penggugat dan melawan hukum . Sehingga pemindahan dan atau pengalihan hak atas tanah sengketa oleh tergugat I kepada tergugat III adalah batal demi hukum ;
- Bawah karena Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Desa poja/2015 atas nama M. GAFAR/tergugat I telah dibatalkan oleh tergugat II, maka status tanah sengketa yang ada dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Desa poja/2015 atas nama M. GAFAR/tergugat I bukan lagi berstatus hak milik atas nama tergugat I maupun atas nama tergugat III ;
- Bahwa meskipun sertifikat tersebut telah dibatalkan oleh tergugat II. Namun perbuatan tergugat I yang mengambil kembali atau menguasai kembali tanah sengketa seluas  $\pm 14,900\text{m}^2$  dan mengajukan permohonan sertifikat kepada tergugat II tahun 2015, merupakan perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum.
- Demikian juga dengan perbuatan tergugat II yang menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa, merupakan perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum ;
- Bahwa kepada tergugat III yang bermaksud membuka dan menjalankan usaha Wisata Tirta pada lokasi tanah sengketa, harus diperintahkan agar tidak melakukan aktifitas dan atau menghentikan segala aktifitasnya diatas tanah sengketa ;
- Bahwa kepada turut tergugat I yang telah menerbitkan Akta Pemindahan Dan Pengalihan Hak atas tanah sengketa No. 19 tanggal 14-09-2018, harus diperintahkan untuk membatalkan Akta dimaksud, sepanjang berkaitan dengan tanah sengketa ;
- Bahwa demikian juga kepada turut tergugat II yang telah menerbitkan ijin usaha kepada tergugat III diatas tanah sengketa, harus diperintahkan untuk mencabut ijin dimaksud, sepanjang berkaitan dengan tanah sengketa ;
- Bahwa segala kerugian yang diderita oleh penggugat akibat perbuatan tergugat I dan tergugat II, harus dibayar atau diganti oleh tergugat I dan tergugat II;
- Dan kepada para tergugat, juga dibebankan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini .
- Demikian segala sesuatu yang menjadi dasar dan alasan gugatan ini. Penggugat memohon Kepada Yth Ketua Pengadilan Negeri Raba Bima Cq.

Halaman 7 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2019/PN RBI**

#### 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

Majelis Hakim yang memeriksa dan akan mengadili perkara ini untuk berkenan segera memanggil kedua belah pihak, memeriksa gugatan penggugat, mempertimbangkannya menurut hukum dengan memberikan/ menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa tanah sengketa merupakan hak milik penggugat ;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa tanah sengketa merupakan bagian dari tanah seluas 66.800M2 yang dijual oleh tergugat I kepada penggugat
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa jual - beli lepas tanah milik tergugat I seluas  $\pm 66.800m^2$  yang didalamnya termasuk tanah sengketa oleh tergugat I kepada penggugat sebagaimana dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual-Beli Tanah tertanggal 11 September tahun 2015 adalah sah menurut hukum ;
5. Menyatakan menurut hukum, bahwa BATAS bahagian BARAT tanah yang dijual oleh tergugat I pada penggugat sebagaimana disebut dan ditulis dalam Surat Pernyataan Jual-Beli Tanah tertanggal 11 September tahun 2015 adalah berbatasan dengan tanah milik Syafruddin /A.Malik, tepatnya pada pagar hidup berupa tanaman pohon kedondong ;
6. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan tergugat I mengambil, menguasai kembali sebahagian tanah yang dijualnya pada penggugat yakni tanah sengketa, merupakan perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum ;
7. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan tergugat I yang mengajukan permohonan pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah sengketa seluas  $\pm 14.900m^2$  yang digabungkan dengan tanah lain disebelah barat tanah sengketa, sehingga terbit sertifikat hak milik nomor 114/Desa Poja/2015 atas nama M.GAFAR/tergugat I adalah perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum ;
8. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan tergugat II mengukur dan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah sengketa seluas  $\pm 14.900m^2$  yang digabung atau disatukan dengan tanah lain dalam satu sertifikat hak milik yakni sertifikat hak milik Nomor 114/Desa Poja/2015 atas nama M. GAFAR/tergugat I adalah perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum ;

Halaman 8 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI

#### 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

9. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan tergugat I yang mengalihkan tanah sengketa kepada tergugat III merupakan perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum ;
10. Menyatakan menurut hukum, bahwa Akta Pemindahan dan Pelepasan hak No. 19 tanggal 14 September 2018 atas tanah sengketa dari tergugat I kepada tergugat III yang dibuat dan diterbitkan oleh Turut tergugat I pada tanggal 14 September 2018 , dinyatakan tidak sah menurut hukum dan harus dibatalkan ;
11. Menyatakan menurut hukum, bahwa segala surat-surat atau dokumen yang diterbitkan oleh turut tergugat II untuk kepentingan tergugat III melakukan aktivitas diatas tanah sengketa, dinyatakan tidak sah menurut hukum dan harus dibatalkan ;
12. Menghukum turut tergugat I, untuk membatalkan Akta Pemindahan dan Pelepasan hak No. 19 tanggal 14-09-2018 atas tanah sengketa dari tergugat I kepada tergugat III ;
13. Menghukum turut tergugat II untuk mencabut atau membatalkan surat ijin atau segala surat /dokumen atau apapun juga yang diterbitkan turut tergugat II untuk kepentingan tergugat III melakukan aktifitas diatas tanah sengketa ;
14. Menghukum dan memerintahkan kepada tergugat I dan tergugat III untuk menyerahkan tanah sengketa kepada penggugat secara sukarela, seketika tanpa syarat apapun juga setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap .Bila tidak,maka dilakukan eksekusi putusan ini oleh Pengadilan Negeri Raba Bima yang dibantu oleh aparat kepolisian dan aparat lain yang terkait ;
15. Menghukum dan memerintahkan tergugat III untuk menghentikan segala aktifitas tergugat III pada tanah sengketa seketika setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
16. Membebaskan biaya perkara ini kepada para tergugat dan turut tergugat .  
DAN / ATAU ;  
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum ;  
Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap kuasanya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menghadap kuasanya ;

Halaman 9 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2019/PN RBI**

#### 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 Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Y. Erstanto Windiolelono, S.H., M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Raba/bima, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Mei 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dan ada perubahan pada halaman 3 point ke 7 are menjadi area, point 11 pengugat menjadi Penggugat, point 12 SELATN menjadi Timur;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## JAWABAN TERGUGAT I

### DALAM EKSEPSI

Bahwa setelah membaca dan meneliti dengan seksama uraian dan dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan PENGUGAT, maka TERGUGAT I berkesimpulan bahwa gugatan PENGUGAT tersebut mengandung kekaburan atau ketidak jelasan (abscur libel), khususnya mengenai tanah yang menjadi objek yang disengketakan dalam perkara a quo, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh PENGUGAT dalam surat gugatannya, bahwa yang menjadi Objek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah seluas 14.900 M2 yang terletak di So Toro Tumpu, wilayah desa Poja kecamatan Sape kabupaten Bima dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Pantai Laut  
Sebelah Timur : Tanah Milik ERWIN/Penggugat.  
Sebelah Selatan : Bagian tanah yang di beli penggugat Pada Tergugat I  
Sebelah Barat : Tanah Milik Syarifudin/A.Malik.

Bahwa tanah Objek sengketa yang ditunjuk oleh PENGUGAT dalam surat gugatannya tersebut di atas tidak jelas dan tidak dapat diverifikasi secara fisik/ril, karena luas tanah seluruhnya yang dimiliki dan dikuasai oleh TERGUGAT I setelah dikurangi dengan luas tanah yang dijual oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT seluas 25.000 M2, masih tersisa seluas  $\pm$  40.000 M2. Dalam hal ini tanah Objek sengketa seluas 14.900 M2 yang ditunjuk oleh PENGUGAT dalam surat gugatannya tersebut tidak jelas berada pada bagian

Halaman 10 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI

#### 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

mana dari tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh TERGUGAT I seluas  $\pm$  40.000 M2 tersebut.

Bahwa selain itu, tanah Objek sengketa yang ditunjuk oleh PENGUGAT juga tidak jelas, karena dalam dalail-dalil gugatan PENGUGAT sendiri mengandung pertentang satu sama lain. Pada satu sisi, PENGUGAT mendalilkan bahwa luas tanah yang menjadi Objek sengketa dalam perkara aquo adalah 14.900 M2, namun pada sisi lain dalam posita pada halaman 2-3, PENGUGAT mendalilkan luas area tanah yang dibeli oleh PENGUGAT dari TERGUGAT I seluruhnya adalah seluas  $\pm$  66.800 M2, termasuk tanah seluas 25.000 M2 yang telah dibeli dan dikuasai oleh PENGUGAT. Dengan demikian masih tersisa seluas  $\pm$  41.800 M2 yang secara *de facto* dari dulu sampai pada saat ini dimiliki dan dikuasai oleh TERGUGAT I. Dalam hal ini tidak jelas apakah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah keseluruhan sisa tanah seluas  $\pm$  41.800 M2 yang didalilkan telah dibeli oleh PENGUGAT dari TERGUGAT I tersebut atau sebahagiannya saja, dan dalam hal objek sengketa hanya sebagian saja dari sisa tanah seluas  $\pm$  41.800 M2 tersebut, tidak jelas pula dalil-dalil yang mendasarinya.

## DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I dalam jawaban ini.
2. Bahwa alasan-alasan yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I pada bagian Eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, dan oleh karena itu mohon dianggap terulang dan terurai kembali sebagai jawaban atas pokok perkara.
3. Bahwa TIDAK BENAR dalil gugatan PENGUGAT pada halaman 2-3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah Objek sengketa merupakan bagian dari tanah yang dibeli labur oleh PENGUGAT dari TERGUGAT I pada tahun 2013, dan bahwa PENGUGAT telah membeli seluruh tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh TERGUGAT I seluas  $\pm$  66.800 M2, dan TERGUGAT I telah menunjuk batas-batas tanah yang dimaksud, disebelah Utara dengan pantai Laut, disebelah Timur dengan pantai Laut, disebelah selatan dengan pantai Laut dan disebelah barat dengan tanah Syafrudin/A. Malik.

YANG BENAR adalah, sejak semula pada saat Negosiasi harga jual-beli, TERGUGAT I telah menyampaikan kepada PENGUGAT bahwa tanah

Halaman 11 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI



yang dimiliki dan dikuasai oleh TERGUGAT I adalah seluas  $\pm$  65.000 M2, diantaranya yang sudah terdaftar di kantor Desa Poja dan memiliki SPPT adalah seluas 25.000 M2. Selanjutnya TERGUGAT I menawarkan seluruh tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh TERGUGAT I tersebut kepada PENGGUGAT dengan harga RP. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah), namun PENGGUGAT hanya meminta dan bersedia membeli bagian tanah milik dan dikuasai oleh TERGUGAT I yang telah memiliki SPPT saja seluas 25.000 M2, dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 15.000.000 (Lima belas juta rupiah), sehingga terjadilah serah terima uang harga tanah yang disepakati tersebut dari saudara PENGGUGAT yang bernama SUTRISNO kepada TERGUGAT pada tanggal 24 September 2012, yang kemudian diikuti dengan membuat surat pernyataan jual-beli tanah pada tanggal 11 Nopember 2013, yang ditandatangani oleh PENGGUGAT sebagai Pembeli dan TERGUGAT I sebagai Penjual yang diketahui oleh Kepala desa setempat (Desa Poja).

4. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada halaman 3-4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pada waktu petugas ukur dari TERGUGAT II melakukan pengukuran tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT I, petugas ukur tidak mau mengukur sampai pada batas-batas yang ditunjuk oleh PENGGUGAT, tetapi hanya mau mengukur seluas 25.000 M2 sesuai dengan yang tertera dalam SPPT merupakan dalil yang TIDAK BENAR dan bahkan merupakan DALIL PALSU, dengan alasan sebagai berikut :

- 4.1 Pada saat PENGGUGAT mengajukan permohonan sertifikat Hak milik yang ditujukan kepada TERGUGAT II pada tahun 2016, PENGGUGAT sudah mengisi dan menandatangani serta menyebutkan/menunjukan sendiri batas-batas tanah yang dimohonkan Sertifikat Hak milik tersebut (yaitu tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT I) dalam formulir B : untuk tanah Negara, yaitu berupa SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH (SPORADIK) TANAH NEGARA BEBAS, tertanggal 12 Agustus 2015, di mana di sebelah barat disebutkan berbatasan dengan tanah milik M. GAFAR (TERGUGAT I) atau tanah Objek sengketa.

- 4.2 Pada saat dilakukan pengukuran tanah tersebut oleh petugas ukur dari TERGUGAT II pada tanggal 6 Oktober 2016, PENGGUGAT telah menunjuk sendiri batas-batas tanahnya, di mana disebutkan pada bagian Barat berbatasan dengan tanah milik M. GAFAR (TERGUGAT

Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2019/PN RBI**



I), sehingga TERGUGAT I memberikan persetujuan batas bidang tanah tersebut dengan menandatangani persetujuan batas dalam GAMBAR UKUR (GU) yang dibuat oleh Petugas ukur yang ikut diketahui dan ditandatangani pula oleh Kepala desa Poja.

4.3 Pada saat dilakukan pengukuran tanah milik TERGUGAT I yang berada disebelah barat dari tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT I pada sekitar pertengahan tahun 2018, PENGGUGAT telah pula secara sadar memberikan persetujuan batas dengan ikut menandatangani GAMBAR UKUR (GU) yang dibuat Petugas Ukur yang ikut diketahui dan ditandatangani pula oleh Kepala desa Poja.

4.4 Pada sekitar awal tahun 2018, PENGGUGAT pernah meminta membeli tanah milik dan dikuasai oleh TERGUGAT I (tanah Objek sengketa) dari TERGUGAT I, dan telah disepakati pula harganya, namun jual-beli tanah tersebut tidak jadi dilakukan karena tiba-tiba PENGGUGAT mencoba melakukan spekulasi hukum dengan memanfaatkan kekeliruan penulisan batas-batas tanah seluas 25.000 M2 yang tertulis dalam surat Pernyataan jual-beli tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tertanggal 11 September 2013 dengan cara melaporkan TERGUGAT I secara Pidana dengan alasan melanggar pasal 385 KUHP (Penggelapan hak atas tanah) namun laporan tersebut tidak bisa diproses secara hukum karena tidak ada bukti pendukung dan kemudian PENGGUGAT mencoba lagi melalui jalur gugatan perdata dengan mengajukan gugatan perkara a quo pada Pengadilan Negeri Raba Bima.

5. Bahwa TIDAK BENAR dalil gugatan PENGGUGAT pada halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah secara diam-diam melakukan pengukuran tanah sengketa seluas  $\pm 14.900$  M2 yang disatukan dengan tanah lain disebelah barat seluas tanah sengketa seluas  $\pm 22,685$  M2 sehingga terbit sertifikat Hak milik Nomor : 114/Desa Poja/2015 atas nama TERGUGAT I dengan luas seluruhnya +34,982 M2.

YANG BENAR adalah, bahwa pengukuran tanah yang dimaksud telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan atau SOP dari institusi yang berwenang (ATR/BPN), diketahui oleh Kepala Desa setempat (Kepala desa Poja) dan ikut melibatkan orang lain yang memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan tanah tersebut untuk memberikan persetujuan batas.

Halaman 13 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah yang dimaksud ini, sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, adalah milik TERGUGAT I sendiri dan bukan merupakan bagian dari tanah yang pernah dijual oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT serta juga tidak berbatasan langsung dengan tanah yang pernah dijual oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT tersebut, sehingga tidak ada kepentingan hukum PENGGUGAT yang harus diperhatikan dalam pengukuran tanah yang dimaksud.

6. Bahwa oleh karena tanah Objek sengketa bukan merupakan tanah milik PENGGUGAT atau bagian dari tanah yang pernah dijual oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, maka dalil-dalil gugatan PENGGUGAT selain dan selebihnya merupakan dalil yang tidak beralaskan Hukum, dan TERGUGAT I menganggap semuanya telah terbantahkan oleh dalil-dalil jawaban TERGUGAT I pada angka 3, angka 4 dan angka 5 tersebut di atas, sehingga tidak perlu lagi ditanggapi satu persatu.

Bahwa berdasarkan pada dalil-dalil jawaban yang telah diuraikan di atas, maka kami kuasa hukum TERGUGAT I memohon kepada Yang Mulia Ketua dan anggota majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan kiranya menerima dalil-dalil jawaban/bantahan TERGUGAT I tersebut dan kemudian berkenan pula menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERGUGAT I
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. menerima dalil jawaban TERGUGAT I seluruhnya.
2. menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya.

Dan/atau menjatuhkan putusan lain yang adil menurut Hukum ;

## JAWABAN TERGUGAT II

1. Bahkan proses penerbitan Sertipikat Nomor 114 Desa Poja 2015 atas nama M.GAFAR sebagai tergugat I adalah benar sesuai ketentuan dan Peraturan dan Perundang-Undangan yang berlaku lebih-lebih dengan Hukum Pertanahan atau dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tata cara seseorang/Pemohon untuk memperoleh sebuah kepastian Hak atas tanah atau sertipikat yang diterbitkan oleh tergugat II telah sesuai dengan prosedur diatas.
2. Menurut Tergugat II gugatan yang diajukan oleh penggugat sangat keliru menarik Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 14 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI

### 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)



Bima sebagai tergugat II didalam posita dan petitum penggugat tidak ada relefan, sengketa kepemilikan atau sengketa batas.

3. Bahwa SHM 114 Desa Poja 2015 atas nama M.GAFAR tergugat I masing-masing berdiri sendiri tidak ada tumpang tindih kepemilikan atau sengketa Hak Milik dengan penggugat baik masalah batas atau masalah Hak, sebab penggugat membeli tanah pada tergugat I dengan luas 25.000 M<sup>2</sup> dan pada saat tergugat II melakukan pengukuran atau pembuatan SHM Nomor 114 Desa Poja/ 2015 atas nama M.GAFAR /tergugat I tidak ada keberatan yang dilakukan oleh penggugat dan penggugat menyetujui batas-batas tanah yang dimohon oleh tergugat dan juga penggugat ikut melakukan tanda tangan persetujuan batas, sandingan bidang tanah tersebut.
4. Bahwa menurut tergugat II gugatan penggugat dalam perkara aquo ini baik dalam posita dan petitum adalah gugatan yang tidak sempurna atau eror yang tidak ada hubungan hukum antara satu sama yang lain, maka dengan ini tergugat II menyampaikan Eksepsi dan jawaban perkara aquo ini.

Tentang Eksepsi

1. Bahwa Eksepsi yang diajukan oleh tergugat II mohon dapat dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim dalam putusannya.
2. Bahwa gugatan penggugat baik dalil-dalil dalam gugatannya tidak ada hubungan adalah gugatan eror atau kabur.
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 114 Desa Poja/2015 atas nama M.GAFAR yang diterbitkan oleh tergugat II adalah tetap berlaku berkekuatan hukum tetap.
4. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**JAWABAN TERGUGAT III DAN TURUT TERGUGAT I**

1. Bahwa TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT I menolak semua dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang berkaitan dengan TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT I, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT I dalam jawaban ini.
2. Bahwa BENAR dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT III merupakan warga Negara/Badan Hukum Asing, yang menurut hukum pertanahan Nasional Indonesia tidak dibolehkan untuk mempunyai tanah dalam bentuk Hak Milik, tetapi PENGGUGAT perlu mengetahui juga bahwa Warga Negara/Bada Hukum Asing tidak dilarang untuk mempunyai tanah dalam bentuk Hak lainnya, seperti Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Guna Usaha (HGU).

*Halaman 15 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa BENAR dalil gugatan PENGUGAT yang menyatakan bahwa pada bulan September 2018 telah dilakukan pemindahan dan Pelepasan Hak atas tanah sertifikat Nomor : 114/Desa Poja/2015 dari tangan pemegang hak M. GAFAR/TERGUGAT I kepada TERGUGAT III, yang dilakukan oleh atau dihadapan Notaris MARDIANA, SH. M.Kn yang kemudian dituangkan dalam akta Notaris Nomor : 19, tanggal 14 September 2018. Namun perbuatan hukum yang demikian ini baru merupakan perbuatan hukum permulaan yang untuk selanjutnya masih memerlukan proses perubahan/penurunan bentuk Hak atas tanah yang dimaksud dari bentuk Hak milik menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) sampai akhirnya akan diterbitkan sertifikat HGB atas nama TERGUGAT III ;
4. Bahwa sebelum dilakukan pemindahan dan Pelepasan Hak atas tanah sertifikat Nomor : 114/Desa Poja/2015 dari tangan pemegang hak M. GAFAR/TERGUGAT I kepada TERGUGAT III sebagaimana yang dimaksud pada angka 3 di atas, TERGUGAT III telah terlebih dahulu memeriksa dan meneliti dengan seksama mengenai fisik tanah yang dimaksud, bukti Hak kepemilikannya maupun riwayat hubungan hukum tanah tersebut dengan pemegang Haknya, dan ditemukan fakta-fakta yang meyakinkan, yaitu :
  - ✓ Tanah tersebut benar adanya (tidak fiktif).
  - ✓ Memiliki alat bukti hak yang kuat berupa sertifikat Hak Milik atas nama pemegang hak TERGUGAT I sendiri.
  - ✓ dikuasai oleh TERGUGAT I sendiri secara terus menerus sejak tahun 1987
  - ✓ Tanah tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak lain dan tidak dalam tanggungan atas suatu hutang.Oleh karena itu TERGUGAT III sebagai penerima pemindahan dan Pelepasan Hak atas tanah sertifikat Nomor : 114/Desa Poja/2015 dari TERGUGAT I *in casu* dapat disamakan dengan Pembeli yang beritikad baik yang menurut hukum harus dilindungi oleh hukum sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA.RI) Nomor : 4 Tahun 2016 Juncto SEMA.RI Nomor : 7 tahun 2012.
5. Bahwa menurut SEMA.RI Nomor : 4 Tahun 2016 Juncto SEMA.RI Nomor : 7 tahun 2012 tersebut di atas, Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Hukum, sehingga meskipun dikemudian hari diketahui bahwa tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak, maka tanah yang telah dibeli oleh orang yang beritikad baik tersebut tidak dapat diganggu-gugat oleh

Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2019/PN RBI**

#### 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)



siapa pun. Orang yang berhak atas tanah itu hanya dapat mengajukan gugatan Ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik.

6. Bahwa berkaitan dengan proses pembuatan akta Notaris Nomor : 19, tanggal 14 September 2018 oleh TURUT TERGUGAT I semuanya telah dilakukan sesuai dengan tugas dan fungsi TURUT TERGUGAT I sebagai Notaris, diantaranya adalah membuat akta-akta sesuai dengan kehendak Penghadap, in casu para Penghadap adalah TERGUGAT I bersama isterinya yang bernama RUHANI dan TERGUGAT III, menyatakan kehendaknya untuk memindahkan dan melepaskan Hak atas tanah sertifikat Nomor : 114/Desa Poja/2015 dari tangan TERGUGAT I bersama isterinya kepada TERGUGAT III, menunjukkan kepada TURUT TERGUGAT I alat bukti Hak berupa sertifikat Nomor : 114/Desa Poja/2015 tersebut yang kemudian kehendak para Pihak tersebut dituangkan oleh TURUT TERGUGAT I dalam akta Nomor 19 tanggal 24 September 2018. Semua Proses pembuatan akta Nomor : 19, tanggal 14 September 2018 yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I ini telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan pada jawaban TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT I di atas tidak ada suatu perbuatan melawan hukum dalam bentuk apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT I, dan bahkan TERGUGAT III dapat dipandang sebagai penerima pemindahan dan Pelepasan Hak atas tanah sertifikat Nomor : 114/Desa Poja/2015 tersebut yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi oleh hukum, dan oleh karena itu mohon kepada Yang Mulia Ketua dan anggota Majelis Hakim agar berkenan untuk menolak gugatan PENGUGAT atau menyatakan gugatan PENGUGAT tersebut tidak dapat diterima.

## JAWABAN TURUT TERGUGAT II

### A. DALAM EKSEPSI

#### 1. GUGATAN PENGUGAT ADALAH GUGATAN YANG SALAH ALAMAT.

- Dalam gugatan pengugat pada point ke 27 disebutkan bahwa:

Bahwa demikian juga kepada turut tergugat II yang telah menerbitkan izin usaha kepada tergugat III di atas tanah sengketa, harus diperintahkan untuk mencabut izin dimaksud, sepanjang berkaitan dengan tanah sengketa;

Halaman 17 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Izin Usaha (Tanda Daftar Usaha Pariwisata) yang dimiliki tergugat III (PT. OCEAN MANTRA VILLAGE) diperoleh secara online Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS Republik Indonesia berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik dan bukan diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bima.

## 2. GUGATAN PENGUGAT ADALAH KABUR

- Bahwa menurut pantauan kami, tergugat III (PT. OCEAN MANTRA VILLAGE) baru mempunyai perizinan tahap awal berupa:
  - a. NIB (Nomor Induk Berusaha)
  - b. Izin Usaha (Tanda Daftar Usaha Pariwisata) yang masih belum berlaku efektif sesuai keterangan yang tertulis di dalam izin dimaksud:
    - 1) Dengan telah dimilikinya Izin Usaha berdasarkan komitmen (belum efektif) maka perusahaan dapat melakukan kegiatan sebagaimana diatur pada Pasal 38 PP 24/2018 yang berbunyi;  
Pasal 38 (1) Pelaku Usaha yang telah mendapatkan Izin Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dapat melakukan kegiatan:
      - a. pengadaan tanah;
      - b. perubahan luas lahan;
      - c. pembangunan bangunan gedung dan pengoperasiannya;
      - d. pengadaan peralatan atau sarana;
      - e. pengadaan sumber daya manusia;
      - f. penyelesaian sertifikasi atau kelaikan;
      - g. pelaksanaan uji coba produksi (commisioning); dan/atau
      - h. pelaksanaan produksi.
    - 2). Agar Izin Usaha dapat berlaku efektif Perusahaan wajib melakukan:
      - a. Pemenuhan komitmen prasarana dasar sesuai kebutuhan usaha yaitu Izin Lokasi, Izin Lingkungan (UKL/UPL atau AMDAL) dan/atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan SLF kepada DPMPSTSP sesuai lokasi proyek;
      - b. Pemenuhan komitmen sesuai prasyarat izin usaha kepada Kementerian/Lembaga/DPMPSTSP sesuai kewenangannya; dan/atau

Halaman 18 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI

### 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

- c. Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak atau Pajak Daerah/Retribusi Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang TURUT TERGUGAT II kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Menerima Eksepsi Turut tergugat II seluruhnya;
3. TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas gugatan PENGGUGAT karena:
  - a. Izin Usaha (Tanda Daftar Usaha Pariwisata) PT. PT. OCEAN MANTRA VILLAGE bukan diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bima.
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat, dan para Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 17 Juli 2019 dan selanjutnya Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik di persidangan tanggal 7 Agustus 2019 sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang bahwa setelah proses jawab - jinawab sebagaimana tersebut di atas, untuk memenuhi permintaan para pihak berperkara dan guna memperjelas letak, luas dan batas batas obyek sengketa perkara *a quo*, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat (*Gerechtlijke Plaatsopneming*) terhadap obyek sengketa perkara *a quo* yang hasil selengkapannya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 19 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adalah Penggugat mempunyai hak milik berupa 1 (satu) bidang tanah tegalan seluas 14.900 m2 yang terletak di So Toro Tumpu Wilayah Desa Poja Kecamatan Sape Kabupaten Bima dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Pantai Laut ;
- Sebelah Timur : Tanah milik ERWIN/Penggugat ;
- Sebelah Selatan : Bagian tanah yang dibeli penggugat pada tergugat I;
- Sebelah Barat : Tanah milik Syarifudin /A.Malik.

Tanah obyek sengketa milik Penggugat tersebut, Penggugat memperoleh dari hasil jual beli lepas dari orang yang bernama M.GAFAR (Tergugat I) pada tahun 2013 termasuk didalamnya tanah sengketa dan dibuat surat pernyataan jual beli tanah tertanggal 11 September 2013, tanah sengketa sekarang dikuasai Tergugat III dan sebagai bukti awal kepemilikan tanah adalah berupa SPPT atas nama M.GAFAR (tergugat I) tertulis luas 25.000 m2 masih diragukan oleh penggugat sehingga penggugat meminta tergugat I menunjukkan batas-batas tanah yaitu sebelah utara berbatas dengan pantai laut, sebelah timur berbatas dengan pantai laut, sebelah selatan berbatas dengan pantai laut, sebelah barat berbatas dengan tanah Syarifudin/M.Malik sehingga dari penunjukkan batas-batas ini meskipun dalam SPPT tertulis luas 25.000 m2 namun sebenarnya luas seluruh tanah yang dijual tergugat I kepada penggugat adalah luas 66.800 m2 kemudian Tahun 2016 Penggugat mendaftarkan peralihan hak milik ke kantor badan pertanahan nasional sehingga terbit Sertifikat Hak Milik namun saat petugas ukur dari tergugat II (BPN) melakukan pengukuran, petugas hanya mengukur berdasarkan SPPT seluas 25.000 m2 tidak melakukan pengukuran sampai batas barat tanah penggugat yaitu sampai pagar hidup berupa tanaman pohon-pohon kedondong dengan alasan tanah sebelah barat dari tanah seluas 25.000 m2 sudah pernah lebih dulu diukur dan telah diterbitkan sertifikat nomor 114/Desa Poja/2015 atas nama M.GAFAR (tergugat I) dengan luas seluruhnya 34.982 m2 diperoleh dari luas tanah sengketa luas 14.900 m2 ditambah tanah lain sebelah barat tanah sengketa luas 22.685 m2 kemudian pada tahun 2018 tergugat I secara diam-diam telah menjual dan mengalihkan tanah sengketa kepada tergugat III sehingga oleh karena tanah obyek sengketa merupakan sebagian dari seluruh tanah milik Penggugat yang telah dibeli dari tergugat I maka menurut hukum perbuatan TERGUGAT I yang telah mengambil dan menguasai kembali

Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI

#### 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

sebagian tanah yang dijualnya kepada penggugat serta menjualnya kepada tergugat III adalah merupakan perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban dan didalam jawaban tersebut telah memuat mengenai eksepsi, yang mana eksepsi tersebut bukan mengenai kewenangan mengadili maka sebagaimana Pasal 162 Rbg eksepsi tersebut dipertimbangkan atau diputus bersama-sama dengan pokok perkara sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa setelah membaca dan meneliti dengan seksama uraian dan dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan PENGGUGAT, maka TERGUGAT I berkesimpulan bahwa gugatan PENGGUGAT tersebut mengandung kekaburan atau ketidak jelasan (abscuur libel), khususnya mengenai tanah yang menjadi objek yang disengketa dalam perkara a quo, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam surat gugatannya, bahwa yang menjadi Objek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah seluas 14.900 M2 yang terletak di So Toro Tumpu, wilayah desa Poja kecamatan Sape kabupaten Bima dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Pantai Laut
Sebelah Timur	: Tanah Milik ERWIN/Penggugat.
Sebelah Selatan	: Bagian tanah yang di beli penggugat Pada Tergugat I
Sebelah Barat	: Tanah Milik Syarifudin/A.Malik.

Bahwa tanah Objek sengketa yang ditunjuk oleh PENGGUGAT dalam surat gugatannya tersebut di atas tidak jelas dan tidak dapat diverifikasi secara fisik/riil, karena luas tanah seluruhnya yang dimiliki dan dikuasai oleh TERGUGAT I setelah dikurangi dengan luas tanah yang dijual oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT seluas 25.000 M2, masih tersisa seluas  $\pm 40.000$  M2. Dalam hal ini tanah Objek sengketa seluas 14.900 M2 yang ditunjuk oleh PENGGUGAT dalam surat gugatannya tersebut tidak jelas berada pada bagian mana dari tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh TERGUGAT I seluas  $\pm 40.000$  M2 tersebut.

Halaman 21 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI

#### 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

Bahwa selain itu, tanah Objek sengketa yang ditunjuk oleh PENGUGAT juga tidak jelas, karena dalam dalail-dalil gugatan PENGUGAT sendiri mengandung pertentang satu sama lain. Pada satu sisi, PENGUGAT mendalilkan bahwa luas tanah yang menjadi Objek sengketa dalam perkara aquo adalah 14.900 M2, namun pada sisi lain dalam posita pada halaman 2-3, PENGUGAT mendalilkan luas area tanah yang dibeli oleh PENGUGAT dari TERGUGAT I seluruhnya adalah seluas  $\pm$  66.800 M2, termasuk tanah seluas 25.000 M2 yang telah dibeli dan dikuasai oleh PENGUGAT. Dengan demikian masih tersisa seluas  $\pm$  41.800 M2 yang secara *de facto* dari dulu sampai pada saat ini dimiliki dan dikuasai oleh TERGUGAT I. Dalam hal ini tidak jelas apakah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah keseluruhan sisa tanah seluas  $\pm$  41.800 M2 yang didalilkan telah dibeli oleh PENGUGAT dari TERGUGAT I tersebut atau sebahagiannya saja, dan dalam hal objek sengketa hanya sebagian saja dari sisa tanah seluas  $\pm$  41.800 M2 tersebut, tidak jelas pula dalil-dalil yang mendasarinya.

2. Bahkan proses penerbitan Sertipikat Nomor 114 Desa Poja 2015 atas nama M.GAFAR sebagai tergugat I adalah benar sesuai ketentuan dan Peraturan dan Perundang-Undangan yang berlaku lebih-lebih dengan Hukum Pertanahan atau dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tata cara seseorang/Pemohon untuk memperoleh sebuah kepastian Hak atas tanah atau sertipikat yang diterbitkan oleh tergugat II telah sesuai dengan prosedur diatas.
3. Menurut Tergugat II gugatan yang diajukan oleh penggugat sangat keliru menarik Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan Kabupaten Bima sebagai tergugat II didalam posita dan petitum penggugat tidak ada relefan, sengketa kepemilikan atau sengketa batas.
4. Bahwa SHM 114 Desa Poja 2015 atas nama M.GAFAR tergugat I masing-masing berdiri sendiri tidak ada tumpang tindih kepemilikan atau sengketa Hak Milik dengan penggugat baik masalah batas atau masalah Hak, sebab penggugat membeli tanah pada tergugat I dengan luas 25.000 M<sup>2</sup> dan pada saat tergugat II melakukan pengukuran atau pembuatan SHM Nomor 114 Desa Poja/ 2015 atas nama M.GAFAR /tergugat I tidak ada keberatan yang dilakukan oleh penggugat dan penggugat menyetujui batas-batas tanah yang dimohon oleh tergugat dan juga penggugat ikut melakukan tanda tangan persetujuan batas, sandingan bidang tanah tersebut.

Halaman 22 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI

### 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. Bahwa menurut tergugat II gugatan penggugat dalam perkara aquo ini baik dalam posita dan petitum adalah gugatan yang tidak sempurna atau eror yang tidak ada hubungan hukum antara satu sama yang lain, maka dengan ini tergugat II menyampaikan Eksepsi dan jawaban perkara aquo ini.
6. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG SALAH ALAMAT.
  - Dalam gugatan penggugat pada point ke 27 disebutkan bahwa:  
Bahwa demikian juga kepada turut tergugat II yang telah menerbitkan izin usaha kepada tergugat III di atas tanah sengketa, harus diperintahkan untuk mencabut izin dimaksud, sepanjang berkaitan dengan tanah sengketa;
  - Bahwa Izin Usaha (Tanda Daftar Usaha Pariwisata) yang dimiliki tergugat III (PT. OCEAN MANTRA VILLAGE) diperoleh secara online Lembaga Pengelola dan Penyelenggara OSS Republik Indonesia berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik dan bukan diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bima.
7. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH KABUR
  - Bahwa menurut pantauan kami, tergugat III (PT. OCEAN MANTRA VILLAGE) baru mempunyai perizinan tahap awal berupa:
    - a. NIB (Nomor Induk Berusaha)
    - b. Izin Usaha (Tanda Daftar Usaha Pariwisata) yang masih belum berlaku efektif sesuai keterangan yang tertulis di dalam izin dimaksud:
      - 1) Dengan telah dimilikinya Izin Usaha berdasarkan komitmen (belum efektif) maka perusahaan dapat melakukan kegiatan sebagaimana diatur pada Pasal 38 PP 24/2018 yang berbunyi;  
Pasal 38 (1) Pelaku Usaha yang telah mendapatkan Izin Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dapat melakukan kegiatan:
        - a. pengadaan tanah;
        - b. perubahan luas lahan;
        - c. pembangunan bangunan gedung dan pengoperasiannya;
        - d. pengadaan peralatan atau sarana;
        - e. pengadaan sumber daya manusia;
        - f. penyelesaian sertifikasi atau kelaikan;
        - g. pelaksanaan uji coba produksi (commisioning); dan/atau
        - h. pelaksanaan produksi.

Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2019/PN RBI**



2). Agar Izin Usaha dapat berlaku efektif Perusahaan wajib melakukan:

- a. Pemenuhan komitmen prasarana dasar sesuai kebutuhan usaha yaitu Izin Lokasi, Izin Lingkungan (UKL/UPL atau AMDAL) dan/atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan SLF kepada DPMPSTSP sesuai lokasi proyek;
- b. Pemenuhan komitmen sesuai prasyarat izin usaha kepada Kementerian/Lembaga/DPMPSTSP sesuai kewenangannya; dan/atau
- c. Pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak atau Pajak Daerah/Retribusi Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II tersebut Penggugat telah menanggapi pada pokoknya Penggugat mempertahankan gugatan Penggugat dan menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan eksepsi Turut tergugat II

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I mengenai gugatan penggugat mengandung kekaburan atau ketidakjelasan (obscuur libel) mengenai tanah yang menjadi obyek sengketa dimana penggugat mendalilkan tanah obyek sengketa dengan luas 14.900 M<sup>2</sup>, objek sengketa dalam surat gugatan Penggugat tidak jelas karena luas tanah seluruhnya yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I setelah dikurangi dengan luas tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat seluas 25.000 M<sup>2</sup>, masih tersisa seluas ± 40.000 M<sup>2</sup> dalam hal ini tanah Objek sengketa seluas 14.900 M<sup>2</sup> yang ditunjuk oleh Penggugat dalam surat gugatannya tersebut tidak jelas berada pada bagian mana dari tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I seluas ± 40.000 M<sup>2</sup> tersebut dan pada satu sisi, Penggugat mendalilkan bahwa luas tanah yang menjadi Objek sengketa dalam perkara aquo adalah 14.900 M<sup>2</sup>, namun pada sisi lain dalam posita pada halaman 2-3, Penggugat mendalilkan luas tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I seluruhnya seluas 66.800 M<sup>2</sup> termasuk tanah seluas 25.000 M<sup>2</sup> yang telah dibeli dan dikuasai Penggugat sehingga tersisa luas 41.800 M<sup>2</sup> dalam hal ini tidak jelas apakah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo keseluruhan sisa tanah seluas 41.800 M<sup>2</sup> atau sebagian saja.

*Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa luas tanah yang dikuasai Tergugat I setelah dijual kepada Penggugat seluas 25.000 M<sup>2</sup> tersisa seluas  $\pm$  40.000 M<sup>2</sup> hal tersebut telah disebutkan didalam gugatan letak tanah obyek sengketa di So Toro Tumpu wilayah Desa Poja Kecamatan Sape Kabupaten Bima seluas 14.900 M<sup>2</sup> dengan batas : sebelah Utara : Pantai Laut, sebelah Timur : Tanah milik Erwin/Penggugat, sebelah Selatan : Bagian Tanah yang dibeli Penggugat pada Tergugat I, sebelah Barat : Tanah milik Syarifudin/A.Malik, dengan demikian telah jelas tanah obyek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat dalam surat gugatan tersebut. Bahwa eksepsi lainnya yaitu dalil gugatan Penggugat mengandung tertentangan posita, setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dalam posita point ke 7 yang mendalilkan tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat didalam SPPT an M.Gafar seluas 25.000 M<sup>2</sup> namun sebenarnya seluruhnya sesuai batas-batas yang ditunjukkan Tergugat yakni seluas  $\pm$  66.800 M<sup>2</sup>, dan posita point ke 16 yang mendalilkan tanah sengketa seluas  $\pm$  14.900 M<sup>2</sup> merupakan bagian dari tanah yang Penggugat beli pada Tergugat I tahun 2013 yang luas nya  $\pm$  66.800 M<sup>2</sup> terletak di So **Toro Tumpu** Desa Poja Kecamatan Sape Kabupaten Bima, namun pada tahun 2015, Tergugat I dan Tergugat II secara diam-diam telah mengukur tanah sengketa seluas  $\pm$  14,900M<sup>2</sup> beserta tanah lain/tanah sebelah barat tanah sengketa seluas  $\pm$  22.685 M<sup>2</sup> yang disatukan dan diterbitkan sertifikatnya dalam satu Sertifikat Hak Milik yakni SHM Nomor 114/Desa Poja/2015 atas nama M.GAFAR/Tergugat I, sehingga luas keseluruhan tanah dalam SHM tersebut menjadi  $\pm$  34.982 M<sup>2</sup>. Terhadap dalil posita gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I seluruhnya sesuai batas-batas yang ditunjukkan oleh Tergugat I adalah  $\pm$  66.800 M<sup>2</sup> dan telah dikuasai oleh Penggugat serta diukur oleh petugas seluas 25.000 M<sup>2</sup> sehingga kekurangannya atau sisa tanah yang belum dikuasai oleh Penggugat seluas  $\pm$  41.800 M<sup>2</sup>, akan tetapi dalam gugatan Penggugat tersebut yang menjadi obyek sengketa hanya seluas  $\pm$  14.900 M<sup>2</sup> bukan  $\pm$  41.800 M<sup>2</sup>, dimana hal tersebut Majelis Hakim berpendapat menurut Pasal 8 Rv pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, sehingga luas obyek sengketa  $\pm$  14.900 M<sup>2</sup> dalam gugatan Penggugat harus dijelaskan secara jelas munculnya luasan obyek sengketa  $\pm$  14.900 M<sup>2</sup> tersebut karena jika luas tanah yang dibeli Penggugat adalah  $\pm$  66.800 M<sup>2</sup> dikurangi dengan luas tanah yang dikuasai saat ini 25.000 M<sup>2</sup> jadi sisanya adalah  $\pm$  41.800 M<sup>2</sup> oleh karena hal tersebut maka gugatan Penggugat menjadi

Halaman 25 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2019/PN RBI**

### 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)

Halaman 25



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak jelas dalam hal ini gugatan kabur atau tidak terang (obscur libel), padahal agar gugatan memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas. Karena gugatan Penggugat kabur (obscur libel) maka eksepsi Tergugat I mengenai hal tersebut dikabulkan;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I dikabulkan maka eksepsi lainnya tidak dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dimana gugatan Penggugat kabur (obscur libel) maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka mengenai pokok perkara tidak dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162 Rbg, Pasal 8 Rv, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.656.500 ( empat juta enam ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raba Bima, pada hari Rabu, tanggal 15 Januari 2020 oleh kami, Arif Hadi Saputra, S.H., sebagai Hakim Ketua , Yanto Ariyanto, S.H. dan Horas El Cairo Purba, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Raba/bima Nomor Pengadilan Negeri Raba/bima tanggal 25 Maret 2019, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 23 Januari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nuraini, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat I tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat II Turut Tergugat II maupun Kuasanya.

Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2019/PN RBI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yanto Ariyanto, S.H.

Arif Hadi Saputra, S.H

Horas El Cairo Purba, S.H

Panitera Pengganti,

Nuraini, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp6.000;
2. Redaksi	:	Rp10.000;
3. Pendaftaran	:	Rp30.000;
4. PNBP	:	Rp20.000;
5. Panggilan	:	Rp3.040.500;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.500.000;
7. ATK	:	Rp50.000;
Jumlah	:	<u>Rp4.656.500;</u>

(empat juta enam ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah)

Halaman 27 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor **22/Pdt.G/2019/PN RBI**

### 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)

Halaman 27