



**PUTUSAN**  
**Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Mtr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SAHBAN**, bertempat tinggal di Nyiur Lembang, RT 004 Desa Jembatan Kembar, Kecamatan Lembar, Kabupaten Lombok Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muliadi, S.H., Advokat, bertempat tinggal di Jl. Raya Dasan Baru, Desa Wajagesang, Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 April 2019 sebagai **Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi**;

Lawan:

1. **RONALD FREDERICK BATLEY**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Catur Warga Nomor 7, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, Indonesia, sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti, sebagai **Tergugat I**;
2. **I GEDE SUKARMO, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Kerinci Nomor 32 A, Pendidikan, Kelurahan Dasan Agung Baru, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, sebagai **Tergugat II Kompensi/ Penggugat I Rekonpensi**;
3. **NI LUH SUARNI**, bertempat tinggal di beralamat di Jalan Danau Jempong 24 RT 005 Kelurahan Pagutan Barat, Kota Mataram, sebagai **Tergugat III Kompensi/ Penggugat II Rekonpensi**;
4. **NINING HERLINA, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol No. 20, Gerung, Kecamatan Gerung, Kabupaten Lombok Barat, sebagai **Tergugat IV**;
5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI NEGARA AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI JAKARTA CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK BARAT**, berkedudukan di Jalan Sukarno Hatta Giri Menang, Gerung, Kecamatan Gerung, Kabupaten Lombok Barat, sebagai **Tergugat V**;

Halaman 1 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 15 April 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 15 April 2019 dalam Register Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik 4 bidang tanah masing - masing:
  1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1953/Desa Sekotong Barat, surat ukur tanggal 10 Juni 2015, Nomor 1150/Sekotong Barat/2015, seluas 7.981 m<sup>2</sup> dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 23.01.01.01.01322 terletak di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Tanah Asmin Samuna  
Sebelah Timur : Tanah Haji Syamsudin  
Sebelah Selatan : Tanah Ayen  
Sebelah Barat : Tanah sengketa angka 3
  2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1968/Desa Sekotong Barat, surat ukur tanggal 15 Agustus 2011, Nomor 883/Sekotong Barat/2011, seluas 5.044 m<sup>2</sup> dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 23.01.01.01.01012 terletak di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Tanah Sundancer  
Sebelah Timur : Tanah sengketa angka 4  
Sebelah Selatan : Jalan  
Sebelah Barat : Jalan
  3. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1966/Desa Sekotong Barat, surat ukur tanggal 15 Agustus 2011, Nomor 885/Sekotong Barat/2011, seluas 12.378 m<sup>2</sup> dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 23.01.01.01.01014 terletak di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Tanah Sundancer  
Sebelah Timur : Tanah sengketa angka 1 dan tanah Asmin Samuna dan Ayen  
Sebelah Selatan : Tanah Sundancer

Halaman 2 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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

Sebelah Barat : Tanah sengketa angka 4 dan Sundancer  
dan

tanah Ayen

4. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1967/Desa Sekotong Barat, surat ukur tanggal 15 Agustus 2011, Nomor 884/Sekotong Barat/2011, seluas 18.847 m<sup>2</sup> dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 23.01.01.01.01013 terletak di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Tanah Sundancer  
Sebelah Timur : Tanah sengketa angka 3  
Sebelah Selatan : Tanahnya Sundancer  
Sebelah Barat : Jalan dan tanah sengketa angka 2  
selanjutnya bidang tanah tersebut pada angka 1, 2, 3 dan 4 disebut Tanah Sengketa;
2. Bahwa pada tahun 2016 tanah sengketa tersebut di atas telah disengketakan di Pengadilan Negeri Mataram antara Penggugat dengan Tergugat I serta Tergugat V dan terdaftar dalam register perkara Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtr dimana dalam perkara Nomor : 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tersebut, Penggugat berkedudukan sebagai Tergugat, sedangkan Tergugat I berkedudukan sebagai Penggugat yang diwakili kuasa hukumnya yaitu Tergugat II sedangkan Tergugat V dalam perkara tersebut berkedudukan sebagai Turut Tergugat;
3. Bahwa perkaramenyangkut tanah sengketa Nomor: 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr berjalan hanya sampai tahapan mediasi karena antara Penggugat dengan Tergugat I yang diwakili kuasa hukum yang ditunjuk yaitu Tergugat II sepakat untuk melakukan perdamaian dan perdamaian tersebut telah dituangkan dalam Akta Perdamaian dan Kesepakatan Nomor : 02 tanggal 3 Mei 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat IV dan kemudian berdasarkan perdamaian dan kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I tersebut, Pengadilan Negeri Mataram telah menjatuhkan putusan Nomor: 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016;
4. Bahwa dalam Akta Perdamaian dan Kesepakatan Nomor : 02 tanggal 3 Mei 2016 Penggugat berkedudukan selaku pihak ke satu sedangkan Tergugat I berkedudukan selaku pihak kedua yang diwakili kuasa hukumnya yaitu Tergugat II antara lain dikatakan:

Halaman 3 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Mtr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pihak kesatu dengan ini menyatakan akan memberikan uang sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) kepada pihak kedua sebagai ganti rugi atas penyelesaian/perdamaian perkara perdata nomor : 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr.;
2. Kedua belah pihak menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek yang menjadi sengketa dalam perkara perdata nomor: 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr. hingga saat sekarang ini masih dalam proses penerbitan sertifikat yang dimohonkan oleh pihak kesatu pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat berdasarkan;
  - Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat nomor : SK.15/HM/BPN-52.01/2016 tertanggal 4 Februari 2016;
  - Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat nomor : SK.16/HM/BPN-52.01/2016 tertanggal 4 Februari 2016;
  - Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat nomor : SK.17/HM/BPN-52.01/2016 tertanggal 4 Februari 2016;
  - Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat nomor : SK.18/HM/BPN-52.01/2016 tertanggal 4 Februari 2016;
3. Kedua belah pihak telah sepakat dan setuju mengenai biaya yang ditimbulkan untuk proses penerbitan sertifikat obyek jaminan merupakan tanggungan dari pihak kesatu;
4. Selanjutnya kedua belah pihak dengan ini menyatakan bahwa apabila sertifikat tanah yang menjadi obyek sengketa telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, maka sertifikat tersebut hanya dapat diambil bersama-sama oleh pihak kesatu dan pihak kedua yang dapat diwakili oleh Tuan I Gede Sukarmo, Sarjana Hukum, Magister Hukum selaku kuasa hukum yang telah ditunjuk pihak kedua sendiri, dan selanjutnya sertifikat tersebut akan dititip pada kantor saya Notaris/selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkedudukan di Gerung, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat;
5. Selanjutnya para pihak menegaskan bahwa guna kepentingan penjualan obyek sengketa, pihak kesatu dan pihak kedua hanya diperbolehkan memegang foto copy sertifikat obyek sengketa, dan jika ada kesepakatan dengan pembeli, maka sertifikat obyek

Halaman 4 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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

- sengketa dapat diambil ke Kantor Notaris hanya secara bersama-sama oleh pihak kesatu dan pihak kedua yang diwakili oleh kuasa hukum yang telah ditunjuk oleh pihak kedua;
6. Bahwa pihak kedua dengan ini menyatakan memberikan waktu selama 1 (satu) tahun kepada pihak kesatu untuk menjual obyek sengketa, terhitung sejak tanggal penandatanganan akta yakni pada tanggal tiga Mei duaribu enambelas (03 – 05 - 2016) sampai dengan tanggal tiga Mei tahun duaribu tujuhbelas (03 - 05 - 2017);
  7. Jika dalam jangka waktu 1 (satu) tahun seperti yang diuraikan di atas pihak kesatu tidak bisa memenuhi kewajiban membayar ganti rugi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) kepada pihak kedua, maka pihak kesatu tidak berhak lagi untuk menjual obyek yang menjadi sengketa, selanjutnya yang berhak menjual obyek sengketa adalah pihak kedua dengan pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual oleh pihak kesatu kepada pihak kedua yang dapat diwakili oleh kuasa hukum dari Law Office I GEDE SUKARMO, Sarjana Hukum, Master Hukum, yang mana Akta Kuasa Untuk Menjual dibuat oleh saya Notaris, dan akta tersebut akan ditandatangani bersamaan dengan penandatanganan akta ini, akan tetapi Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan dikeluarkan pada tanggal tiga Mei tahun duaribu tujuhbelas (03 – 05 – 2017, dan Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan berakhir pada tanggal tiga Mei tahun duaribu delapan belas (03 – 05 – 2018);
  8. Apabila pihak kedua yang diwakili oleh kuasa hukumnya tidak dapat menjual obyek sengketa hingga batas waktu berakhirnya Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut, maka kedua belah pihak akan membuat addendum kembali sesuai dengan kesepakatan bersama;
  9. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya kewajiban pihak kesatu guna membayar ganti rugi kepada pihak kedua sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), maka selama tenggang waktu penjualan obyek sengketa, nilai harga jual obyek sengketa dapat ditentukan oleh pihak kesatu dengan wajib diketahui oleh pihak kedua;
  5. Bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual sebagaimana dimaksudkan dalam Akta Perdamaian dan Kesepakatan nomor : 02 tanggal 3 Mei 2016

Halaman 5 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Mtr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di atas sampai dengan diajukannya gugatan ini baik minuta maupun turunannya tidak pernah ditunjukkandan/atau diperlihatkan kepada Penggugat oleh Tergugat IV selaku Notaris yang dipercayakan untuk membuat Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut;

6. Bahwa pada sekitar bulan Desember 2018, Penggugat telah datang ke Kantor Tergugat IV di Jalan Imam Bonjol nomor : 20 Gerung Lombok Barat dengan maksud untuk mengecek keberaan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa yang telah disepakati Penggugat dengan Tergugat I yang diwakili kuasa hukumnya yaitu Tergugat II untuk dititipkan pada kantor Tergugat IV, pada saat itu Penggugat sungguh sangat terkejut karena mendapat penjelasan dari Tergugat IV, bahwa tanah sengketa telah dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat III berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor: 16 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat Tergugat IV padahal untuk kepentingan pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor: 16 tanggal 19 Juni 2017 dimaksud Penggugat tidak pernah menghadap kepada Tergugat IV untuk minta dibuatkan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut. Penjualan tanah sengketa oleh Tergugat II kepada Tergugat III dituangkandalam Akta Jual Beli masing-masing:

1. Untuk tanah sengketa angka 1.1 dituangkan dalam Akta Jual Beli nomor : 188/2018 tanggal 25 April 2018;
2. Untuk tanah sengketa angka 1.2 dituangkan dalam Akta Jual Beli nomor : 189/2018 tanggal 25 April 2018;
3. Untuk tanah sengketa angka 1.3 dituangkan dalam Akta Jual Beli nomor : 190/ 2018 tanggal 25 April 2018;
4. Untuk tanah sengketa angka 1.4. dituangkan dalam Akta Jual Beli nomor : 191/2018 tanggal 25 April 2018, kesemuanya dibuat dihadapan Tergugat IV selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah;

7. Bahwa meskipun tanah sengketa telah dijual Tergugat II kepada Tergugat III berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual yang tidak Pernah Penggugat buat dan tandatangani, namun demikian Tergugat III belum pernah menguasai atau mengarap tanah sengketa tersebut, akan tetapi tanah sengketa tetap dikuasai dan digarap Penggugat sampai dengan saat sekarang ini;
8. Bahwa setelah jual beli tanah sengketa antara Tergugat II selaku penjual dengan Tergugat III selaku pembeli berdasarkan kepada Akta Kuasa Untuk Menjual yang tidak pernah Penggugat buat dan tandatangani,

Halaman 6 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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)



kemudian dengan perantaran Tergugat V telah dilakukan proses balik nama atas tanah sengketa sehingga tanah sengketa yang semula tercatat sebagai pemegang hak adalah Penggugat sekarang ini telah dibalik nama ke atas nama Tergugat III;

9. Bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 yang dijadikan dasar oleh Tergugat II bertindak untuk dan atas nama Penggugat menjual tanah sengketa kepada Tergugat III sangat tidak sesuai dan bertentangan dengan isi Akta Perdamaian dan Kesepakatan nomor : 02 tanggal 3 Mei 2016 tersebut di atas, karena dalam Akta Perdamaian dan kesepakatan tersebut dinyatakan, Jika dalam jangka waktu 1 (satu) tahun seperti yang diuraikan di atas pihak kesatu tidak bisa memenuhi kewajiban membayar ganti rugi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) kepada pihak kedua, maka pihak kesatu tidak berhak lagi untuk menjual obyek yang menjadi sengketa, selanjutnya yang berhak menjual obyek sengketa adalah pihak kedua dengan pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual oleh pihak kesatu kepada pihak kedua yang dapat diwakili oleh kuasa hukum dari Law Office I GEDE SUKARMO, Sarjana Hukum, Master Hukum, **yang mana Akta Kuasa Untuk Menjual dibuat oleh saya Notaris, dan akta tersebut akan ditandatangani bersamaan dengan penandatanganan akta ini, akan tetapi Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan dikeluarkan pada tanggal tiga Mei tahun duaribu tujuhbelas (03 – 05 – 2017), dan Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan berakhir pada tanggal tiga Mei tahun duaribu delapanbelas (03 - 05 - 2018).** Dinyatakan pula dalam Akta Perdamaian dan Kesepakatan tersebut bahwa untuk menjamin terpenuhinya kewajiban pihak kesatu guna membayar ganti rugi kepada pihak kedua sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), maka selama tenggang waktu penjualan obyek sengketa, nilai harga jual obyek sengketa ditentukan oleh pihak kesatu dengan wajib diketahui oleh pihak kedua;
10. Bahwa dalam pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 Penggugat tidak pernah mengetahui ataupun diberitahukan oleh Tergugat II sebagai penerima kuasa dan tidak pernah pula diberitahukan oleh Tergugat IV selaku Notaris yang membuat Akta Kuasa Untuk Menjual dimaksud, karenasebagaimana telah dikemukakan di atas, Penggugat sama sekali tidak pernah menghadap kepada Tergugat IV dalam rangka pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor :



16 tanggal 19 Juni 2017 tersebut, dan oleh karena Penggugat tidak pernah menghadap Tergugat IV dalam rangkapembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual sebagaimana dimaksudkepada Tergugat IV serta tidak pernah pula menandatangani, maka Penggugat menduga bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 tersebut adalah telah dibuat dengan cara dipalsukan oleh Tergugat IV dan atas peristiwa dugaan pemalsuan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut, Penggugat telah melaporkannya kepada aparat yang berwenang dalam hal ini kepada Kepolisian Resort Lombok Barat;

11. Bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 yang dijadikan dasar oleh Tergugat II untuk menjual tanah sengketa kepada Tergugat III, disamping Penggugat tidak pernah menghadap Tergugat IV untuk meminta dibuatkan akta dimaksud serta tidak pernah pula menandatangani, juga seperti telah dikemukakan di atas, bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual di maksud adalah tidak sesuai dan bertentangan dengan isi Akta Perdamaian dan Kesepakatan nomor : 02 tanggal 3 Mei 2016 karena dalam Akta Perdamaian dan Kesepakatan tersebut dikatakan, ..... **yang mana Akta Kuasa Untuk Menjual dibuat oleh saya Notaris, dan akta tersebut akan ditandatangani bersamaan dengan penandatanganan akta ini, akan tetapi Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan dikeluarkan pada tanggal tiga Mei tahun duaribu tujuhbelas (03 – 05 – 2017),** ..... Dari frase, dan akta tersebut akan ditandatangani bersamaan dengan penandatanganan akta ini, akan **tetapi Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan dikeluarkan pada tanggal tiga Mei tahun duaribu tujuhbelas (03 - 05 – 2017),** menjadikan sangat terang benderang bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual nomor: 16 tanggal 19 Juni 2017 telah dibuat Tergugat IV bertentangan dengan Akta Perdamaian dan Kesepakatan nomor : 02 tanggal 3 Mei 2016 yang telah dibuat dan disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I yang diwakili kuasa hukumnya yang ditunjuk yaitu Tergugat II;
12. Bahwa disamping itu dalam Akta Perdamaian dan Kesepakatan nomor : 02 tanggal 3 Mei 2016 yang telah dibuat dan disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I yang diwakili kuasa hukumnya yang ditunjuk yaitu Tergugat II juga dikatakan, bahwa untuk menjamin terpenuhinya kewajiban pihak kesatu guna membayar ganti rugi kepada pihak kedua sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), maka selama tenggang waktu penjualan obyek sengketa, nilai harga jual obyek



- sengketa dapat ditentukan oleh pihak kesatu dengan wajib diketahui oleh pihak kedua. Klausul dalam Akta Perdamaian dan kesepakatan nomor : 02 tanggal 3 Mei 2016 tentang nilai harga jual obyek sengketa dalam penjualan oleh Tergugat II kepada Tergugat III tersebut diatas tidak pernah diberitahukan dan dimintakan persetujuan Penggugat dan hal ini menunjukkan bahwa Penggugat tidak mengetahui tentang pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor: 16 tanggal 19 Juni 2017 tersebut;
13. Bahwa dengan dibuatnya Akta Kuasa untuk Menjual nomor 16 tanggal 19 Juni 2017 bertentangan dengan Akta Perdamaian dan Kesepakatan nomor: 02 tanggal 3 Mei 2016 dan pembuatannya tanpa sepengetahuan Penggugat, maka oleh karenanya Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 16 tanggal 19 Juni 2017 tersebut haruslah dinyatakan tidak sah untuk dijadikan dasar menjual tanah sengketa oleh Tergugat II kepada Tergugat III;
14. Bahwa oleh karena Akta Kuasa Untuk Menjual nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 dinyatakan tidak sah untuk dijadikan dasar menjual tanah sengketa oleh Tergugat II kepada Tergugat III, maka jual beli tanah sengketa antara Tergugat II yang mewakili Penggugat selaku penjual dengan Tergugat III selaku pembeli haruslah dinyatakan tidak sah pula dan Akta Jual Beli tanah sengketa yang dibuat dihadapan Tergugat IV masing-masing:
1. Akta Jual Beli nomor : 188/2018 tanggal 25 April 2018;
  2. Akta Jual Beli nomor : 189/2018 tanggal 25 April 2018;
  3. Akta Jual Beli nomor : 190/ 2018 tanggal 25 April 2018;
  4. Akta Jual Beli nomor : 191/2018 tanggal 25 April 2018;
- harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
15. Bahwa selanjutnya oleh karena jual beli tanah sengketa antara Tergugat II yang mewakili Penggugat selaku penjual dengan Tergugat III selaku pembeli dinyatakan tidak sah berikut Akta Jual Belinya, maka balik nama atas tanah sengketa dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat III harus pula dinyatakan tidak sah dan karena itu kepada Tergugat V mohon dihukum untuk membalik nama kembali tanah sengketa dari atas nama Tergugat III ke atas nama Penggugat;
16. Bahwa meskipun tanah sengketa sekarang ini masih dalam penguasaan Penggugat namun demikian Penggugat mempunyai kekhawatiran yang sangat kuat bahwa selama proses perkara ini berjalan Tergugat secara diam-diam dapat melakukan pemindahtanganan tanah sengketa kepada pihak lain apalagi tanah sengketa sekarang ini telah dibalik nama dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat III. Oleh karena itu Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa tersebut;

17. Bahwa gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan bukti autentik, maka sebagaimana ketentuan pasal 191 Rbg mohon agar putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebihdahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan hari persidangan dan selanjutnya memanggil para pihak untuk kemudian menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah sengketa tersebut;
3. Menyatakan tanah sengketa adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat Tergugat IV adalah tidak sah karena dibuat tanpa sepengetahuan Penggugat dan oleh karena itu tidak dapat dijadikan dasar untuk menjual tanah sengketa tersebut oleh Tergugat II kepada Tergugat III;
5. Menyatakan jual beli tanah sengketa antara Tergugat II yang mewakili Penggugat selaku penjual dengan Tergugat III selaku pembeli adalah tidak sah;
6. Menyatakan Akta Jual Beli tanah sengketa masing-masing:
  1. Akta Jual Beli nomor : 188/2018 tanggal 25 April 2018;
  2. Akta Jual Beli nomor : 189/2018 tanggal 25 April 2018;
  3. Akta Jual Beli nomor : 190/ 2018 tanggal 25 April 2018;
  4. Akta Jual Beli nomor : 191/2018 tanggal 25 April 2018 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan balik nama atas tanah sengketa oleh Tergugat V dari semula atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat III adalah tidak sah;
8. Menghukum Tergugat V untuk membalik nama kembali tanah sengketa dari atas nama Tergugat III ke atas nama Penggugat;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebihdahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini; atau

Halaman 10 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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

Apabila Pengadilan Negeri Mataram berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon putusan lain yang patut dan adil.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap kuasanya, Muliadi, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Raya Dasan Baru, Desa Wajageseng, Kecamatan Kopang, Kabupaten Lombok Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2019 Nomor 03/SK-PDT/2019/Adv.Peng.telah di daftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada hari Selasa tanggal 9 April 2019 dengan register Nomor : 168/SK.PDT/2019/PN.Mtr, Untuk Tergugat II datang menghadap kuasanya 1. Ilham, SH., 2. Abdul Kasim, SH, keduanya Advokat pada Law Office Ilham and Associate beralamat di Jalan Batu Bolong Perumahan Aura Mutiara – Aura III No. 7, Kelurahan Pagutan Barat, Kota Mataram berdasarkan Surat Kuasa tanggal 15 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram No. 243/SK.PDT/2019/PN Mtr tertanggal 15 Mei 2019, Untuk Tergugat III datang menghadap kuasanya Edy Rahman, SH., MH., 2. Kletus Dolu., SH., MH., 3. Amri, SH.. ketiganya Advokat pada Law Office EDY RAHMAN., SH., MH & Associates beralamat di Jalan Pinang Raya PR.Moncok Regency No. XX Pejarakan Karya Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: B-1.14.ER-Ass.04.2019 tanggal 23 April 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram No. 210/SK.PDT/2019/PN Mtr tertanggal 30 April 2019 dan untuk Tergugat IV datang menghadap kuasanya: 1. Miftahurrahman, SH., 2. Karmal Maksudi, SH., 3. Dr. Firjhal Arjhi, SH., MH., 3. Amrullah., SH., 4. Deni Supriadi, SH, kesemuanya Advokat & Konsultan Hukum, berkantor di LAW OFFICE 108 Jalan Kesra Raya No. 108 Perumnas Bumi Tanjung Karang Permai Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 08 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram No. 228/SK.PDT/2019/PN Mtr tertanggal 9 Mei 2019 serta untuk Tergugat I tidak datang menghadap dipersidangan maupun mengirimkan wakilnya untuk hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tertanggal 03 Mei 2019, tanggal 10 Mei 2019, tanggal 17 Mei 2019, dan tanggal 18 Juni 2019 dan untuk Tergugat V tidak datang menghadap dipersidangan maupun mengirimkan wakilnya untuk hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tertanggal 19 Juni 2019, 6 Mei 2019, tanggal 10 Mei 2019, dan tanggal 16 Juli 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur

Halaman 11 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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

Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hiras Sitanggang, S.H., M.M., Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram, sebagai mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator tanggal 15 Juli 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

## A. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa setelah Tergugat-II membaca dan mempelajari dalil-dalil Gugatan Penggugat, dengan tegas Tergugat-II menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat-II;
2. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 1, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :  
Bahwa benar tanah sengketa terdiri dari 4 bidang tanah sebagaimana yang di uraikan oleh Penggugat pada angka 1, namun tanah sengketa tersebut bukanlah milik Penggugat karena pembelian dan pembayaran tanah sengketa tersebut seluruh keuangannya berasal dari Mr. Ronald Frederick Batley (Tergugat-I).
3. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 2, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :
  - 1) Bahwa benar tahun 2016 Tergugat-II mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Mataram mewakili klien yakni Tergugat-I (Ronald Frederick Batley) berkewarganegaraan Australia sebagai Penggugat, sementara Penggugat perkara aquo berkedudukan sebagai Tergugat dan Tergugat-V perkara aquo berkedudukan sebagai Turut Tergugat dengan register perkara No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 15 Februari 2016;
  - 2) Bahwa dalam proses perkara register No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr; Tergugat-II selain menggugat tentang tanah sengketa sebagaimana yang di uraikan oleh Penggugat pada angka 1 dalam Gugatannya, Tergugat-II juga menggugat tanah yang dibeli menggunakan uang Tergugat-I sepenuhnya yang terletak di Meang-Sekotong-Kabupaten Lombok Barat seluas + 13 Ha yang telah di jual oleh Penggugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat-I dengan harga + Rp10.000.000.000,00



(sepuluh milyar rupiah) dimana seluruh hasil penjualan tanah tersebut dinikmati dan dipergunakan sendiri oleh Penggugat;

4. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 3, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :

- 1) Bahwa benar perkara register No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr terjadi perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat-I yang waktu itu diwakili oleh Tergugat-II sebagai kuasa hukumnya dengan pertimbangan dari Tergugat-I bahwa Penggugat mengakui telah menjual tanah yang telah di beli oleh Tergugat-I dengan menggunakan uang Tergugat-I sepenuhnya seluas + 13 Ha yang terletak di Meang-Sekotong-Kabupaten Lombok Barat tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat-I dengan harga + Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dimana keseluruhan uang penjualan tersebut dipergunakan sendiri oleh Penggugat;
- 2) Bahwa selanjutnya pertimbangan lain Tergugat-I mau melakukan perdamaian tersebut yakni adanya kesanggupan Penggugat saat itu untuk mengembalikan kerugian kepada Tergugat-I sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dengan cara menjual 4 (empat) bidang tanah yang telah dibeli oleh Tergugat-I dengan menggunakan uang Tergugat-I sepenuhnya yang saat itu dikuasai oleh Penggugat yakni tanah sengketa sebagaimana yang di uraikan oleh Penggugat pada angka 1 dalam Gugatan aquo;
- 3) Bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, selanjutnya dihadapan Tergugat-IV dibuatkan dan di tandatangani Akta Perdamaian Dan Kesepakatan No. 2 tanggal 03 Mei 2016 (selanjutnya disebut "Akta Perdamaian") sekaligus penandatanganan Akta Kuasa Untuk Menjual (selanjutnya disebut "Akta Kuasa Menjual") dari Penggugat kepada Tergugat-II selaku Kuasa dari Tergugat-I yang saat itu nomor dan tanggal Akta Kuasa Menjual dari Penggugat memang belum di nomorkan dan di tanggalkan dan akan di nomorkan dan di tanggalkan setelah batas waktu yang diberikan oleh Tergugat-I kepada Penggugat untuk menjual tanah sengketa selesai yakni sampai dengan tanggal 03 Mei 2017, kemudian Akta Perdamaian tersebut dikuatkan dengan Akta Van Dading oleh Pengadilan Negeri Mataran dengan No.24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016 (selanjutnya disebut "Akta Van Dading").



5. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 4, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :

1) Bahwa benar Penggugat mempunyai kewajiban kepada Tergugat-I sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dengan cara menjual tanah sengketa dimana kesepakatannya Penggugat diberikan waktu selama 1 tahun untuk menjual tanah sengketa (03 Mei 2016 – 03 Mei 2017) dan apabila Penggugat tidak mampu menjual tanah sengketa dalam waktu 1 tahun, maka Penggugat tidak berhak lagi untuk menjual tanah sengketa tersebut dan yang berhak menjual tanah sengketa adalah Tergugat-I dalam hal ini diwakili oleh Tergugat-II berdasarkan Akta Kuasa Menjual yang telah di tanda tangani bersamaan dengan Akta Perdamaian tersebut diatas;

2) Bahwa seluruh keuangan pembelian tanah sengketa dan termasuk tanah yang terletak di Meang-Sekotong-Kabupaten Lombok seluas + 10 Ha yang telah dijual sepihak oleh Penggugat adalah milik Tergugat-I yang diatas namakan kepada Penggugat karena Tergugat-I berkewarganegaraan asing dan saat itu antara Tergugat-I dengan Penggugat masih sebagai teman baik;

3) Bahwa telah terbukti Penggugat mengakui bahwasannya Penggugat hanya diberikan waktu selama 1 tahun (03 Mei 2016 - 03 Mei 2017) oleh Tergugat-I untuk menjual tanah sengketa dan menyerahkan hasil penjualannya kepada Tergugat-I dan apabila Penggugat dalam waktu 1 tahun tidak bisa memenuhi kewajibannya, maka PENGUGAT TIDAK BERHAK LAGI UNTUK MENJUAL TANAH SENGKETA DAN YANG BERHAK MENJUAL TANAH SENGKETA ADALAH TERGUGAT-I MELALUI TERGUGAT-II SELAKU KUASA HUKUM DARI TERGUGAT-I BERDASARKAN AKTA KUASA UNTUK MENJUAL YANG TELAH DI TANDA TANGANI OLEH PENGUGAT BERSAMAAN DENGAN PENANDATANGANAN AKTA PERDAMAIAN.

6. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 5, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Penggugat kurang memahami keseluruhan isi dan maksud dari Akta Perdamaian dimana akta kuasa untuk menjual telah di tanda tangani oleh Penggugat bersamaan dengan penandatanganan Akta Perdamaian yakni pada tanggal 03 Mei 2016 dan akta kuasa untuk menjual itu akan berlaku dan di keluarkan setelah lewat tanggal 03 Mei



2017 sebagai batas akhir hak dari Penggugat untuk menjual tanah sengketa, hal ini diperkuat oleh dalil Gugatan Penggugat sendiri angka 5 alinea terakhir dimana Penggugat telah mengakui mempercayakan Tergugat-IV untuk membuat Akta Kuasa Menjual;

7. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 6, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :

1) Bahwa dalam Akta Perdamaian maupun Akta Van Dading No.24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016 tercantum jelas pada halaman 4 Pasal 7 yang menyatakan :

“Jika dalam jangka waktu 1 (satu) tahun seperti yang diuraikan di atas Pihak Kesatu tidak bisa memenuhi kewajiban membayar ganti rugi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) kepada Pihak Kedua, maka PIHAK KESATU TIDAK BERHAK UNTUK MENJUAL OBYEK YANG MENJADI SENGKETA, SELANJUTNYA YANG BERHAK MENJUAL OBYEK SENGKETA ADALAH PIHAK KEDUA dengan pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua yang dapat diwakili oleh Kuasa Hukum dari Law Office I Gede Sukarmo, SH.,MH, yang mana Akta Kuasa Untuk Menjual dibuat oleh Notaris Nining Herlina, SH.,Mkn dan Akta tersebut akan di tandatangani bersamaan dengan penandatanganan akta ini, akan tetapi Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan dikeluarkan pada tanggal 3 Mei 2017 dan Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan berakhir pada tanggal 3 Mei 2018”;

2) Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat-II uraikan di atas bahwa Akta Kuasa Menjual telah di tanda tangani oleh Penggugat bersamaan dengan penandatanganan Akta Perdamaian namun Akta Kuasa Menjual tersebut akan di keluarkan oleh Tergugat-IV menunggu lewat jangka waktu 1 tahun yang diberikan kepada Penggugat untuk menjual tanah sengketa dan fakta hukumnya setelah 1 tahun jangka waktu diberikan kepada Penggugat (lewat tanggal 03 Mei 2017), Penggugat tidak mampu menjual tanah sengketa sebagaimana kewajiban yang harus di lakukannya kepada Tergugat-I sehingga sesuai dengan Pasal 7 Akta Van Dading No.24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016; Penggugat tidak berhak lagi menjual tanah sengketa dan yang berhak menjual tanah sengketa adalah Tergugat-I melalui Tergugat-II sebagai kuasa hukumnya;



- 3) Bahwa mengenai kenapa Akta Kuasa Menjual yang dikeluarkan oleh Tergugat-IV dengan Nomor : 16 pada tanggal 19 Juni 2017 karena Tergugat-II baru meminta salinan Akta Kuasa Menjual kepada Tergugat-IV pada tanggal 19 Juni 2017 sehingga penomoran dan penanggalan akta akan di sesuaikan dengan waktu pada saat meminta salinan dan AKta Kuasa Menjual pun hanya boleh di dikeluarkan oleh Tergugat-IV setelah lewat tanggal 03 Mei 2017 sebagaimana batas akhir dari Penggugat untuk menjual tanah sengketa;
- 4) Bahwa Akta Kuasa Menjual yang dikeluarkan oleh Tergugat-IV dengan Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 bukanlah kuasa baru sebagaimana dalil Penggugat pada angka 6 akan tetapi Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 tersebut adalah Akta Kuasa Menjual yang di tanda tangani oleh Penggugat bersamaan waktu dengan penandatanganan AKta Perdamaian sebagaimana ketentuan Pasal 7 Akta Van Dading No.24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016, sementara penomoran dan penanggalan yang dikeluarkan oleh Tergugat-IV yakni tanggal 19 Juni 2017 dengan nomor : 16 karena Tergugat-II baru meminta salinan Akta Kuasa Menjual kepada Tergugat-IV pada tanggal 19 Juni 2017, oleh karenanya Akta Kuasa Menjual dengan nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah Akta yang sah dan mengikat sehingga transaksi jual beli antara Tergugat-I yang diwakili oleh Tergugat-II kepada Tergugat-III adalah jual beli yang sah secara hukum.;
8. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 7, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :  
Bahwa Tergugat-II mengingatkan kembali kepada Penggugat bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah Akta Kuasa Untuk Menjual yang telah di tandatangani oleh Penggugat bersamaan dengan penandatanganan Akta Perdamaian sehingga benar pada tanggal 19 Juni 2017 Penggugat tidak pernah menghadap dan tanda tangan Akta Kuasa Menjual, karena tanggal 19 Juni 2017 itu adalah tanggal dimana Tergugat-II meminta turunan kepada Tergugat-IV atas Akta Kuasa Menjual yang telah di tanda tangani sebelumnya oleh Penggugat bersamaan dengan Akta Perdamaian. Bahwa tidak benar Tergugat-III tidak menguasai tanah sengketa, karena sejak Tergugat-III membeli tanah sengketa langsung Tergugat-III

Halaman 16 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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)



menguasainya hal ini di buktikan dengan Putusan Pidana Pengadilan Negeri Mataram No. 2/Pid.C/2019/PN.Mtr tanggal 30 April 2019 dan dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 34/Pid/2019/PT.MTR tanggal 1 Juli 2019, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat, dimana Penggugat di hukum bersalah karena telah memasuki tanah sengketa tanpa hak dan izin dari Tergugat-III yang sedang menguasainya;

9. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 8, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :

Bahwa benar saat ini sertifikat tanah sengketa telah dibalik nama ke atas nama Tergugat-III berdasarkan bukti-bukti authentic berupa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017, Akta Jual Beli Nomor : 188/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 189/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 190/2018 tanggal 25 April 2018, dan Akta Jual Beli Nomor : 191/2018 tanggal 25 April 2018, sehingga proses jual beli yang dilakukan dihadapan Tergugat-IV serta proses balik nama ke Tergugat-III yang dilakukan oleh Tergugat-V telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku oleh karenanya saat ini tanah sengketa telah sah milik dari Tergugat-III;

10. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 9, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Penggugat tidak memahami secara utuh isi Akta Perdamaian, untuk lebih jelasnya Tergugat-II akan mengutip kembali Pasal 7 yang tercantum dalam Akta Van Dading maupun dalam AKta Perdamaian yang menyatakan :

"Jika dalam jangka waktu 1 (satu) tahun seperti yang diuraikan di atas Pihak Kesatu tidak bisa memenuhi kewajiban membayar ganti rugi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) kepada Pihak Kedua, maka PIHAK KESATU TIDAK BERHAK UNTUK MENJUAL OBYEK YANG MENJADI SENGKETA, SELANJUTNYA YANG BERHAK MENJUAL OBYEK SENGKETA ADALAH PIHAK KEDUA dengan pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua yang dapat diwakili oleh Kuasa Hukum dari Law Office I Gede Sukarmo, SH.,MH, yang mana Akta Kuasa Untuk Menjual dibuat oleh Notaris Nining Herlina, SH.,Mkn dan Akta tersebut akan di tandatangani bersamaan dengan penandatanganan akta ini, akan tetapi Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan dikeluarkan pada tanggal



- 3 Mei 2017 dan Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan berakhir pada tanggal 3 Mei 2018”;
- Bahwa makna pasal ini adalah pihak Penggugat diberikan hak selama 1 (satu) tahun untuk menjual tanah sengketa dari tanggal 03 Mei 2016 s/d tanggal 03 Mei 2017, apabila Penggugat tidak mampu menjualnya dalam waktu 1 (satu) tahun atau paling lambat 03 Mei 2017 maka Penggugat tidak berhak lagi menjual tanah sengketa dan yang berhak menjual tanah sengketa adalah Tergugat-I melalui kuasa hukumnya Tergugat-II. Bahwa karena batas akhir yang diberikan kepada Penggugat untuk menjual tanah sengketa sampai dengan tanggal 03 Mei 2017 maka Akta Kuasa Menjual yang telah di tanda tangani oleh Penggugat bersamaan dengan Akta Perdamaian itu hanya boleh di keluarkan oleh Tergugat-IV setelah tanggal 03 Mei 2017 dengan pengertian bahwa Akta Kuasa Menjual tidak boleh di keluarkan sebelum tanggal 03 Mei 2017 sebelum habis hak Penggugat untuk menjual tanah sengketa, sehingga Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah akta yang sah dan tidak melanggar hukum karena tanggal 19 Juni 2017 sebagaimana yang telah Tergugat-II uraikan diatas adalah tanggal saat Tergugat-II meminta salinan Akta Kuasa Menjual dari Tergugat-IV;
11. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 10, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :
- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 di buat dengan cara di palsukan karena Penggugat tidak pernah menghadap Tergugat-IV adalah dalil yang tidak benar dan dalil yang mengada-ada dari Penggugat, karena sebagaimana jawaban Tergugat-II pada angka 7 diatas bahwa Akta Kuasa Menjual yang dikeluarkan oleh Tergugat-IV dengan Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 bukanlah kuasa baru sebagaimana dalil Penggugat akan tetapi Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 tersebut adalah Akta Kuasa Menjual yang di tanda tangani oleh Penggugat bersamaan waktu dengan penandatanganan Akta Perdamaian sebagaimana ketentuan Pasal 7 Akta Van Dading No.24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016, sementara penomoran dan penanggalan yang dikeluarkan oleh Tergugat-IV yakni tanggal 19 Juni 2017 dengan nomor : 16 karena Tergugat-II baru meminta salinan Akta Kuasa Menjual kepada Tergugat-IV pada tanggal 19 Juni 2017, oleh karenanya Akta Kuasa Menjual dengan nomor : 16 tanggal 19



Juni 2017 adalah akta yang sah dan mengikat. Sementara dalil Penggugat yang telah melaporkan Tergugat-IV ke Kepolisian Resort Lombok Barat tentang dugaan pemalsuan setelah dilakukan penyelidikan oleh pihak Kepolisian dinyatakan laporan Penggugat tidak memenuhi unsur pidana hal ini sesuai dengan surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) Nomor : SP2HP/101/III/RES.1.9/2019/Reskrim, tanggal 23 Maret 2019;

12. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 11, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :

Bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 tidak sesuai dan bertentangan dengan isi Akta Perdamaian adalah dalil yang tidak benar dan dalil yang menunjukkan kekeliruan Penggugat dalam memahami Akta Perdamaian dan Akta Van Dading, karena jelas dalam Pasal 7 di jelaskan bahwa Penggugat hanya diberikan waktu 1 (satu) tahun untuk menjual tanah sengketa (03 Mei 2016 s/d 03 Mei 2017) sehingga apabila telah lewat tanggal 03 Mei 2017 Penggugat tidak mampu menjual tanah sengketa, maka Penggugat tidak berhak lagi untuk menjual tanah sengketa dan yang berhak menjual tanah sengketa adalah Tergugat-I melalui kuasa hukumnya Tergugat-II. Bahwa untuk bisa Tergugat-I menjual tanah sengketa yang saat itu atas nama Penggugat maka bersamaan dengan Akta Perdamaian di tandatangani juga Akta Kuasa Menjual dari Penggugat kepada Tergugat-I melalui kuasa hukumnya Tergugat-II yang mana Akta Kuasa Menjual dimaksud akan di keluarkan oleh Tergugat-IV setelah lewat tanggal 03 Mei 2017 sebagaimana batas akhir dari Penggugat untuk menjual tanah sengketa. Sementara tanggal 19 Juni 2017 yang selalu di permasalahan oleh Penggugat adalah tanggal dimana Tergugat-II baru meminta salinan Akta Kuasa Menjual kepada Tergugat-IV dimana Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah Akta Kuasa Menjual yang telah di tandatangani oleh Penggugat bersamaan dengan penandatanganan Akta Perdamaian hanya saja baru di nomorkan dan di tanggalkan saat Tergugat-II meminta salinan kepada Tergugat-IV pada tanggal 19 Juni 2017, oleh karenanya telah terang benderang pula bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah Akta Kuasa Menjual yang sah dan mengikat para pihak;



13. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 12, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :  
Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak mengetahui pembuatan Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 serta tidak dimintakan persetujuan Penggugat menjual tanah sengketa adalah dalil yang tidak benar dan dalil yang mengada-ada, karena jelas dalam pasal 7 Akta Van Dading maupun dalam Akta Perdamaian disebutkan :  
"Jika dalam jangka waktu 1 (satu) tahun seperti yang diuraikan di atas Pihak Kesatu tidak bisa memenuhi kewajiban membayar ganti rugi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) kepada Pihak Kedua, maka PIHAK KESATU TIDAK BERHAK UNTUK MENJUAL OBYEK YANG MENJADI SENGKETA, SELANJUTNYA YANG BERHAK MENJUAL OBYEK SENGKETA ADALAH PIHAK KEDUA dengan pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua yang dapat diwakili oleh Kuasa Hukum dari Law Office I Gede Sukarmo, SH.,MH, yang mana Akta Kuasa Untuk Menjual dibuat oleh Notaris Nining Herlina, SH.,Mkn dan Akta tersebut akan di tandatangani bersamaan dengan penandatanganan akta ini, akan tetapi Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan dikeluarkan pada tanggal 3 Mei 2017 dan Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan berakhir pada tanggal 3 Mei 2018";  
Bahwa jelas disebutkan apabila Penggugat tidak mampu menjual tanah sengketa paling lambat tanggal 03 Mei 2017 maka Penggugat tidak berhak lagi menjual tanah sengketa dan yang berhak menjual tanah sengketa adalah Tergugat-I melalui kuasa hukumnya Tergugat-II, sehingga tidak perlu lagi dimintakan persetujuan dari Penggugat karena Penggugat juga telah menandatangani Akta Kuasa Menjual bersamaan dengan penandatanganan Akta Perdamaian. Bahwa salah satu klausul yang menyatakan selama Penggugat diberikan hak untuk menjual tanah sengketa haruslah memperhatikan dan menjamin kewajiban dari Penggugat kepada Tergugat-I yakni ganti rugi sebesar Rp5.000.000.000,00 oleh karenanya saat Penggugat ingin menentukan harga jual tanah sengketa wajib diketahui oleh Tergugat-I dalam hal ini kuasa hukumnya Tergugat-II dengan tujuan agar Penggugat tidak menjual tanah sengketa dibawah Rp5.000.000.000,00 yang berakibat merugikan pihak Tergugat-I, sementara apabila waktu hak menjual Penggugat telah habis maka Penggugat tidak berhak lagi

*Halaman 20 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Mtr*



untuk menjual tanah sengketa dan sepenuhnya menjadi hak Tergugat-I melalui kuasa hukumnya Tergugat-II, hal tersebut telah dibaca, dimengerti dan disetujui oleh Penggugat dan selanjutnya secara bersama-sama menandatangani Akta Perdamaian dan Akta Kuasa Menjual. Selanjutnya mengenai dalil Penggugat yang menyatakan tidak mengetahui tentang pembuatan Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 telah Tergugat-II jawab dan terangkan sebagaimana jawaban-jawaban diatas;

14. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 13, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :

Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 bertentangan dengan Akta Perdamaian dan Kesepakatan Nomor : 02 tanggal 03 Mei 2016 dan pembuatannya tanpa sepengetahuan Penggugat. Bahwa sebagaimana jawaban Tergugat-II pada point-point diatas telah dijelaskan bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah Akta yang sebelumnya telah di tandatangani oleh Penggugat bersamaan dengan penandatanganan Akta Perdamaian dan Kesepakatan Nomor : 02 tanggal 03 Mei 2016, hal ini jelas tercantum dalam Akta Perdamaian dan Kesepakatan Nomor : 02 tanggal 03 Mei 2016 dan pada Pasal 7 Akta Van Dading yang menyebutkan :

“Jika dalam jangka waktu 1 (satu) tahun seperti yang diuraikan di atas Pihak Kesatu tidak bisa memenuhi kewajiban membayar ganti rugi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) kepada Pihak Kedua, maka pihak kesatu tidak berhak untuk menjual obyek yang menjadi sengketa, SELANJUTNYA YANG BERHAK MENJUAL OBYEK SENGKETA ADALAH PIHAK KEDUA DENGAN PEMBUATAN AKTA KUASA UNTUK MENJUAL OLEH PIHAK KESATU KEPADA PIHAK KEDUA YANG DAPAT DIWAKILI OLEH KUASA HUKUM DARI LAW OFFICE I GEDE SUKARMO, SH.,MH, YANG MANA AKTA KUASA UNTUK MENJUAL DIBUAT OLEH NOTARIS NINING HERLINA, SH.,MKN DAN AKTA TERSEBUT AKAN DI TANDATANGANI BERSAMAAN DENGAN PENANDATANGANAN AKTA INI, akan tetapi Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan dikeluarkan pada tanggal 3 Mei 2017 dan Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan berakhir pada tanggal 3 Mei 2018”;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya tidak benar dan dalil yang mengada-ada yang menyatakan Penggugat tidak mengetahui Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 karena sebelum di tanda tangani Akta Perdamaian dan Akta Kuasa Menjual tersebut, terlebih dahulu telah dibaca dan dimengerti oleh Penggugat dan kuasa hukumnya serta telah juga dibacakan dan dijelaskan oleh Tergugat-IV tentang maksud dan tujuan dari Akta Perdamaian dan Akta Kuasa Menjual tersebut, dengan demikian maka Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah Akta Kuasa yang sah dan mengikat para pihak yang membuatnya;

15. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 14, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :  
Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah Akta yang tidak sah serta menyatakan masing-masing Akta Jual Beli Nomor : 188/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 189/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 190/2018 tanggal 25 April 2018, dan Akta Jual Beli Nomor : 191/2018 tanggal 25 April 2018 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat adalah dalil yang tidak benar dan dalil yang mengada-ada. Bahwa telah berkali-kali Tergugat-II sampaikan bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 tidak sah adalah dalil yang tidak benar dan dalil yang mengada-ada dari Penggugat, karena sebagaimana jawaban Tergugat-II bahwa Akta Kuasa Menjual yang dikeluarkan oleh Tergugat-IV dengan Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 bukanlah kuasa baru sebagaimana dalil Penggugat, akan tetapi Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 tersebut adalah Akta Kuasa Menjual yang telah di tandatangani oleh Penggugat bersamaan waktu dengan penandatanganan Akta Perdamaian dan Kesepakatan serta Akta Van Dading No.24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016, sementara penomoran dan penanggalan yang dikeluarkan oleh Tergugat-IV yakni tanggal 19 Juni 2017 dengan nomor akta : 16 karena Tergugat-II baru meminta salinan Akta Kuasa Menjual kepada Tergugat-IV pada tanggal 19 Juni 2017, oleh karenanya Akta Kuasa Menjual dengan nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah akta yang sah dan mengikat sehingga Akta Jual Beli Nomor : 188/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 189/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 190/2018 tanggal 25 April 2018, dan Akta Jual Beli Nomor : 191/2018

Halaman 22 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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)



tanggal 25 April 2018 adalah Akta yang sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

16. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 15, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Akta Kuasa Menjual, Akta-akta Jual Beli serta proses balik nama Sertipikat merupakan proses yang tidak sah adalah dalil yang tidak benar dan dalil yang tidak berdasarkan hukum. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat-II jelaskan diatas, Akta Kuasa Menjual adalah Akta yang sah dan mengikat karena telah disepakati dan di tandatangani oleh para pihak termasuk Penggugat sendiri sehingga proses jual beli kepada Tergugat-III adalah proses hukum yang sah karena berdasarkan Akta-akta yang sah dan mengikat, oleh karenanya proses balik nama ke atas nama Tergugat-III oleh Tergugat-V merupakan proses hukum yang sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

17. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 16 dan 17, Tergugat-II dengan ini menanggapi sebagai berikut :

- 1) Bahwa mengenai sita jaminan dan putusan dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) yang dimohonkan oleh Penggugat adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan tidak dapat dilaksanakan karena tidak disertai bukti dan fakta hukum yang sah kecuali dalam keadaan khusus, oleh karena itu Tergugat-II secara tegas menolak permohonan Penggugat tersebut;
- 2) Dasar hukum atas larangan tersebut adalah Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 54 dan Pasal 57 Rv, dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil;
- 3) Bahwa Penggugat dalam perkara pidana yang berkaitan dengan objek tanah sengketa perkara a quo telah di laporkan oleh Tergugat-III di Kepolisian Daerah NTB dan telah dilakukan persidangan serta telah di putus oleh Pengadilan Negeri Mataram dengan Nomor : 2/Pid.C/2019/Pn.Mtr tanggal 30 April 2019 dengan amar putusan :
  - Menyatakan Terdakwa SAHBAN telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "menguasai dan/atau menyuruh orang lain untuk memakai tanah tanpa izin yang berhak";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa SAHBAN dengan pidana kurungan selama 1 (satu) bulan;

Bahwa ini membuktikan secara hukum Penggugat secara sah dan meyakinkan telah bersalah menguasai tanah milik Tergugat-III;

### B. DALAM GUGATAN REKONPENSI

1. Bahwa sebelum menguraikan dasar hukum dan alasan Gugatan Rekonpensi, terlebih dahulu kami menyampaikan dalam Gugatan Rekonpensi ini kedudukan Tergugat-II Konpensi untuk selanjutnya disebut sebagai : Penggugat Rekonpensil, Penggugat Konpensi selanjutnya disebut sebagai : Tergugat Rekonpensi, Tergugat-I Konpensi, Tergugat-III Konpensi, Tergugat-IV Konpensi dan Tergugat-V Konpensi selanjutnya masing-masing disebut sebagai : Turut Tergugat Rekonpensi-I s/d V;
2. Bahwa Gugatan Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi berdasarkan pasal 132a, 132b HIR/pasal157 dan 158 RBg. Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar dalil-dalil, fakta-fakta, bukti-bukti dan dasar hukum yang telah disampaikan dalam Konpensi secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Gugatan Rekonpensi ini;
3. Bahwa pada tahun 2016 Penggugat Rekonpensi mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Mataram mewakili klien yakni Turut Tergugat Rekonpensi-I (Ronald Frederick Batley) berkewarganegaraan Australia sebagai Penggugat, sementara Tergugat Rekonpensi aquo berkedudukan sebagai Tergugat dengan register perkara No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 15 Februari 2016;
4. Bahwa dalam gugatan perkara register No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tersebut; Penggugat Rekonpensi selain menggugat tanah sengketa perkara aquo, Penggugat Rekonpensi juga menggugat tanah yang di beli oleh Turut Tergugat Rekonpensi-I dengan menggunakan uang Turut Tergugat Rekonpensi-I sepenuhnya yang terletak di Meang-Sekotong-Kabupaten Lombok Barat seluas + 13 Ha yang telah di jual oleh Tergugat Rekonpensi tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Turut Tergugat Rekonpensi-I dengan harga + Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dimana seluruh hasil penjualan tanah tersebut dinikmati dan dipergunakan sendiri oleh Tergugat Rekonpensi;

Halaman 24 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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)



5. Bahwa dalam proses mediasi perkara register No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr terjadi perdamaian antara Tergugat Rekonsensi dengan Turut Tergugat Rekonsensi-I yang waktu itu diwakili oleh Penggugat Rekonsensi sebagai kuasa hukumnya dengan pertimbangan bahwa Tergugat Rekonsensi mengakui telah menjual tanah yang dibeli oleh Turut Tergugat Rekonsensi-I dengan menggunakan uang Turut Tergugat Rekonsensi-I sepenuhnya, seluas +13 Ha yang terletak di Meang-Sekotong-Kabupaten Lombok Barat tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Turut Tergugat Rekonsensi-I dengan harga + Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dimana keseluruhan uang penjualan tersebut dipergunakan sendiri oleh Tergugat Rekonsensi;
6. Bahwa selanjutnya pertimbangan lain Turut Tergugat Rekonsensi-I mau melakukan perdamaian dengan Tergugat Rekonsensi saat itu yakni adanya kesanggupan dari Tergugat Rekonsensi untuk mengembalikan kerugian kepada Turut Tergugat Rekonsensi-I sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dengan cara menjual 4 (empat) bidang tanah yang telah dibeli oleh Turut Tergugat Rekonsensi-I dengan menggunakan uang Turut Tergugat Rekonsensi-I sepenuhnya yang saat itu dikuasai oleh Tergugat Rekonsensi yakni tanah sengketa perkara aquo;
7. Bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, selanjutnya dihadapan Turut Tergugat Rekonsensi-IV dibuatkan dan di tandatangani Akta Perdamaian Dan Kesepakatan No. 2 tanggal 03 Mei 2016 (selanjutnya disebut "Akta Perdamaian") sekaligus penandatanganan Akta Kuasa Untuk Menjual (selanjutnya disebut "Akta Kuasa Menjual") dari Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi selaku Kuasa dari Turut Tergugat Rekonsensi-I yang saat itu nomor dan tanggal Akta Kuasa Menjual dari Tergugat Rekonsensi belum di nomorkan dan di tanggalkan dan akan di nomorkan dan di tanggalkan setelah batas waktu yang diberikan oleh Turut Tergugat Rekonsensi-I kepada Tergugat Rekonsensi untuk menjual tanah sengketa selesai yakni setelah tanggal 03 Mei 2017, kemudian Akta Perdamaian tersebut dikuatkan dengan Akta Van Dading oleh Pengadilan Negeri Mataran dengan No.24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016 (selanjutnya disebut "Akta Van Dading");
8. Bahwa di dalam Akta Perdamaian maupun dalam Akta Van Dading khususnya dalam Pasal 7 ditentukan :

Halaman 25 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Mtr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Jika dalam jangka waktu 1 (satu) tahun seperti yang diuraikan di atas Pihak Kesatu tidak bisa memenuhi kewajiban membayar ganti rugi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) kepada Pihak Kedua, maka pihak kesatu tidak berhak untuk menjual obyek yang menjadi sengketa, SELANJUTNYA YANG BERHAK MENJUAL OBYEK SENGKETA ADALAH PIHAK KEDUA DENGAN PEMBUATAN AKTA KUASA UNTUK MENJUAL OLEH PIHAK KESATU KEPADA PIHAK KEDUA YANG DAPAT DIWAKILI OLEH KUASA HUKUM DARI LAW OFFICE I GEDE SUKARMO, SH.,MH, YANG MANA AKTA KUASA UNTUK MENJUAL DIBUAT OLEH NOTARIS NINING HERLINA, SH.,MKN DAN AKTA TERSEBUT AKAN DI TANDATANGANI BERSAMAAN DENGAN PENANDATANGANAN AKTA INI, akan tetapi Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan dikeluarkan pada tanggal 3 Mei 2017 dan Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan berakhir pada tanggal 3 Mei 2018”;

Bahwa jelas disebutkan apabila Tergugat Rekonsensi tidak mampu menjual tanah sengketa paling lambat tanggal 03 Mei 2017 maka Penggugat tidak berhak lagi menjual tanah sengketa, secara fakta hukum Tergugat Rekonsensi tidak mampu menjual tanah sengketa sampai dengan batas waktu yang telah disepakati dan selanjutnya yang berhak menjual tanah sengketa adalah Turut Tergugat Rekonsensi-I melalui kuasa hukumnya Penggugat Rekonsensi, sehingga tidak perlu lagi dimintakan persetujuan dari Tergugat Rekonsensi karena Tergugat Rekonsensi telah menandatangani Akta Kuasa Menjual bersamaan dengan penandatanganan Akta Perdamaian;

9. Bahwa berdasarkan Akta Perdamaian, Akta Van Dading dan Akta Kuasa Menjual tersebut, selanjutnya Turut Tergugat Rekonsensi-I melalui kuasa hukumnya Penggugat Rekonsensi menjual tanah sengketa kepada Turut Tergugat Rekonsensi-III dihadapan Turut Tergugat Rekonsensi-IV sehingga masing-masing dibuatkan Akta Jual Beli Nomor : 188/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 189/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 190/2018 tanggal 25 April 2018, dan Akta Jual Beli Nomor : 191/2018 tanggal 25 April 2018;
10. Bahwa oleh karena Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 tersebut adalah Akta Kuasa Menjual yang telah di tandatangani oleh Tergugat Rekonsensi bersamaan waktu dengan

Halaman 26 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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

penandatanganan Akta Perdamaian dan Kesepakatan serta Akta Van Dading, sementara penomoran dan penanggalan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat Rekonsensi-IV yakni nomor akta : 16 dan tanggal 19 Juni 2017 karena Penggugat Rekonsensi baru meminta salinan Akta Kuasa Menjual kepada Turut Tergugat Rekonsensi-IV pada tanggal 19 Juni 2017, oleh karenanya Akta Kuasa Menjual dengan nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah akta yang sah dan mengikat sehingga Akta Jual Beli Nomor : 188/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 189/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 190/2018 tanggal 25 April 2018, dan Akta Jual Beli Nomor : 191/2018 tanggal 25 April 2018 adalah juga Akta yang sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Berdasarkan apa yang terurai didalam Jawaban pokok perkara dan didalam Gugatan Rekonsensi di atas, Tergugat Kompensi-II/Penggugat Rekonsensi mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**A. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya.

**B. DALAM GUGATAN REKONPENSII :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum, Akta Perdamaian Dan Kesepakatan Nomor : 02 tanggal 03 Mei 2016 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan hukum, Akta Van Dading Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan hukum, Akta Kuasa Menjual dengan Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan hukum, Akta Jual Beli Nomor : 188/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 189/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 190/2018 tanggal 25 April 2018, dan Akta Jual Beli Nomor : 191/2018 tanggal 25 April 2018 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

**C. DALAM POKOK PERKARA DAN DALAM GUGATAN REKONPENSII :**

1. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Halaman 27 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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)



2. Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku.

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

**A. DALAM EKSEPSI**

Kewenangan mengadili

Bahwa perkara yang diajukan oleh Penggugat bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Mataram akan tetapi menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram untuk memeriksa dan mengadili karena terhadap seluruh obyek sengketa saat ini telah berganti nama menjadi atas nama TERGUGAT III yang dilakukan melalui proses jual beli yang sah menurut hukum;

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa setelah Tergugat III membaca dan mempelajari dalil-dalil Gugatan Penggugat, dengan tegas Tergugat III menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
2. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 1, Tergugat III dengan ini menanggapi sebagai berikut :  
Bahwa benar tanah sengketa terdiri dari 4 bidang tanah sebagaimana yang di uraikan oleh Penggugat pada angka 1, namun tanah sengketa tersebut bukanlah milik Penggugat karena pembelian dan pembayaran tanah sengketa tersebut seluruh keuangannya berasal dari Tergugat I sendiri, hal ini jelas terlihat dalam dalil gugatan Perkara Perdata Nomor No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr, tanggal 15 Pebruari 2016 dan atas kesepakatan para pihak kemudian dibuatkan Akta Perdamaian yang dikuatkan dengan Akta Van Dading oleh Pengadilan Negeri Mataram dengan No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016;
3. Bahwa saat ini seluruh obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat III dihadapan tergugat IV berdasarkan adanya Akta Perdamaian yang dikuatkan dengan Akta Van Dading oleh Pengadilan Negeri Mataram dengan No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016;  
Adapun 4 (empat) obyek sengketa tersebut telah balik nama menjadi atas nama TERGUGAT III sebagai berikut :
  - 3.1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1953/Sekotong Barat, Surat Ukur tanggal 10 Juni 2015, nomor : 1150/Sekotong Barat/2015, seluas : 7.981 M2, sebagaimana termuat dalam AKTA JUAL BELI NOMOR : 188/2018;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 01968/Sekotong Barat, Surat Ukur tanggal 15 Agustus 2011, nomor : 883/Sekotong Barat/2011, seluas : 5.044 M2, sebagaimana termuat dalam AKTA JUAL BELI NOMOR : 189/2018;
  - 3.3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 01966/Sekotong Barat, Surat Ukur tanggal 15 Agustus 2011, nomor : 885/Sekotong Barat/2011, seluas : 12.378 M2, sebagaimana termuat dalam AKTA JUAL BELI NOMOR : 190/2018;
  - 3.4. Sertipikat Hak Milik Nomor : 01967/Sekotong Barat, Surat Ukur tanggal 15 Agustus 2011, nomor : 884/Sekotong Barat/2015, seluas : 18.847 M2, sebagaimana termuat dalam AKTA JUAL BELI NOMOR : 191/2018
4. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 5, Tergugat III dengan ini menanggapi sebagai berikut :  
Bahwa Penggugat kurang memahami keseluruhan isi dan maksud dari Akta Perdamaian dimana akta kuasa untuk menjual telah ditanda tangani oleh Penggugat bersamaan dengan penandatanganan Akta Perdamaian yakni pada tanggal 03 Mei 2016 dan akta kuasa untuk menjual itu akan berlaku dan di keluarkan setelah lewat tanggal 03 Mei 2017 sebagai batas akhir hak dari Penggugat untuk menjual tanah sengketa, hal ini diperkuat oleh dalil Gugatan Penggugat sendiri angka 5 alinea terakhir dimana Penggugat telah mengakui mempercayakan Tergugat IV untuk membuat Akta Kuasa Menjual, Sehingga Pengakuan ini merupakan pengakuan yang sempurna hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1925 KUH Perdata “ Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberi suatu bukti sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu”.
5. Bahwa Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik, untuk menguatkan argumentasi yuridis sebagai pijakan dalam memberikan legal reasoning akan TERGUGAT – III kemukakan hal-hal yang berkaitan dengan pembeli yang beritikad baik sebagai berikut :
- 5.1. Mahkamah Agung telah mencoba untuk menyatukan pandangan-pandangan tersebut, melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

Halaman 29 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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)



- “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”
- “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

5.2. Pada prakteknya, putusan-putusan Mahkamah Agung sejak tahun 1950-an (sebelum berlakunya UUPA) juga telah memberikan penafsiran atas pengertian “pembeli beritikad baik”. Menurut putusan-putusan tersebut, pembeli beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda (bukan satu-satunya) orang yang berhak atas benda yang dijualnya (Vide Yurisprudensi Putusan MA RI No. 112 K/Sip/1955 dan No. 3447 K/Sip/1956.);

5.3. Sesudah berlakunya UUPA, Mahkamah Agung sebenarnya masih mengartikan pembeli beritikad baik sebagai pembeli yang tidak mengetahui adanya kekeliruan dalam proses jual beli (peralihan hak), seperti misalnya telah dicabutnya surat kuasa penjual oleh pemilik asal tanahnya (Vide Yurisprudensi Putusan MA RI No. 1230 K/Sip/1980);

5.4. Namun, itikad baik juga mulai memperoleh makna lain, yaitu bahwa pembeli telah dianggap beritikad baik, apabila jual beli telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. (Vide Yurisprudensi 14 Putusan MA RI No. 1237 K/Sip/1973)

6. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 6, Tergugat III dengan ini menanggapi sebagai berikut :

6.1. Bahwa seluruh transaksi tergugat II dan tergugat III telah dilakukan secara legal, transaksi tersebut tidak terlepas dari adanya Akta Perdamaian maupun Akta Van Dading Putusan Perkara Perdata No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016 tercantum jelas pada halaman 4 Pasal 7 yang menyatakan :

“Jika dalam jangka waktu 1 (satu) tahun seperti yang diuraikan di atas Pihak Kesatu tidak bisa memenuhi kewajiban membayar ganti rugi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) kepada Pihak Kedua, maka PIHAK KESATU TIDAK BERHAK UNTUK MENJUAL OBYEK YANG MENJADI SENGKETA, SELANJUTNYA YANG BERHAK MENJUAL OBYEK SENGKETA



ADALAH PIHAK KEDUA dengan pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua yang dapat diwakili oleh Kuasa Hukum dari Law Office I Gede Sukarmo, SH.,MH, yang mana Akta Kuasa Untuk Menjual dibuat oleh Notaris Nining Herlina, SH.,Mkn dan Akta tersebut akan di tandatangani bersamaan dengan penandatanganan akta ini, akan tetapi Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan dikeluarkan pada tanggal 3 Mei 2017 dan Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan berakhir pada tanggal 3 Mei 2018”;

- 6.2. Bahwa yang dipahami oleh tergugat III sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang telah uraikan di atas bahwa Akta Kuasa Menjual telah di tanda tangani oleh Penggugat bersamaan dengan penandatanganan Akta Perdamaian namun Akta Kuasa Menjual tersebut akan di keluarkan oleh Tergugat IV menunggu lewat jangka waktu 1 tahun yang diberikan kepada Penggugat untuk menjual tanah sengketa dan fakta hukumnya setelah 1 tahun jangka waktu diberikan kepada Penggugat ( lewat tanggal 03 Mei 2017), Penggugat tidak mampu menjual tanah sengketa sebagaimana kewajiban yang harus di lakukannya kepada Tergugat I sehingga sesuai dengan Pasal 7 Akta Van Dading Putusan Perkara No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016; Penggugat tidak berhak lagi menjual tanah sengketa dan yang berhak menjual tanah sengketa adalah Tergugat I melalui Tergugat II sebagai kuasa hukumnya;
- 6.3. Bahwa Akta Kuasa Menjual yang dikeluarkan oleh Tergugat IV dengan Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 bukanlah kuasa baru sebagaimana dalil Penggugat pada angka 6 akan tetapi Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 tersebut adalah Akta Kuasa Menjual yang di tandatangani oleh Penggugat bersamaan waktu dengan penandatanganan Akta Perdamaian sebagaimana ketentuan Pasal 7 Akta Van Dading Putusan Perkara No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016, sementara penomoran dan penanggalan yang dikeluarkan oleh Tergugat IV yakni tanggal 19 Juni 2017 dengan nomor : 16 karena Tergugat II baru meminta salinan Akta Kuasa Menjual kepada Tergugat IV pada tanggal 19 Juni 2017, oleh karenanya Akta Kuasa Menjual dengan nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017



adalah Akta yang sah dan mengikat sehingga transaksi jual beli antara Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II kepada Tergugat III adalah jual beli yang sah secara hukum;

7. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 7, Tergugat III dengan ini menanggapi sebagai berikut :  
Bahwa tidak benar Tergugat III tidak menguasai tanah sengketa, karena sejak Tergugat III membeli tanah sengketa langsung Tergugat III menguasainya hal ini di buktikan dengan Putusan Pidana Pengadilan Negeri Mataram No. 2/Pid.C/2019/PN.Mtr tanggal 30 April 2019 dan dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 34/Pid.C/2019/PT.MTR, tanggal 1 Juli 2019, yang telah inkraht dan mengikat, dimana Penggugat di hukum bersalah karena telah memasuki tanah sengketa tanpa hak dan izin dari Tergugat III yang sedang menguasainya;
8. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 8, Tergugat III dengan ini menanggapi sebagai berikut :  
Bahwa benar saat ini sertifikat tanah sengketa telah dibalik nama ke atas nama Tergugat III berdasarkan bukti-bukti autentik berupa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017, Akta Jual Beli Nomor : 188/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 189/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 190/2018 tanggal 25 April 2018, dan Akta Jual Beli Nomor : 191/2018 tanggal 25 April 2018, sehingga proses jual beli yang dilakukan dihadapan Tergugat IV serta proses balik nama ke Tergugat III yang dilakukan oleh Tergugat V telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku oleh karenanya saat ini tanah sengketa telah sah milik dari Tergugat III.
9. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 9, Tergugat III dengan ini menanggapi sebagai berikut :  
Bahwa Penggugat tidak memahami secara utuh isi Akta Perdamaian, untuk lebih jelasnya Tergugat III menyarankan kepada penggugat untuk membaca kembali Pasal 7 yang tercantum dalam Akta Van Dading maupun dalam Akta Perdamaian;  
'Bahwa makna pasal ini adalah pihak Penggugat diberikan hak selama 1 (satu) tahun untuk menjual tanah sengketa dari tanggal 03 Mei 2016 s/d tanggal 03 Mei 2017, apabila Penggugat tidak mampu menjualnya dalam waktu 1 (satu) tahun atau paling lambat 03 Mei 2017 maka Penggugat tidak berhak lagi menjual tanah sengketa dan yang berhak menjual tanah sengketa adalah Tergugat I melalui kuasa hukumnya



Tergugat II. Bahwa karena batas akhir yang diberikan kepada Penggugat untuk menjual tanah sengketa sampai dengan tanggal 03 Mei 2017 maka Akta Kuasa Menjual yang telah di tanda tangani oleh Penggugat bersamaan dengan Akta Perdamaian itu hanya boleh di keluarkan oleh Tergugat IV setelah tanggal 03 Mei 2017 dengan pengertian bahwa Akta Kuasa Menjual tidak boleh di keluarkan sebelum tanggal 03 Mei 2017 sebelum habis hak Penggugat untuk menjual tanah sengketa, sehingga Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah akta yang sah dan tidak melanggar hukum karena tanggal 19 Juni 2017 sebagaimana yang telah Tergugat III uraikan diatas adalah tanggal saat Tergugat II selaku kuasa hukum tergugat I meminta salinan Akta Kuasa Menjual dari Tergugat IV.

10. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 10, Tergugat III dengan ini menanggapi sebagai berikut : Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 di buat dengan cara di palsukan karena Penggugat tidak pernah menghadap Tergugat IV adalah dalil yang tidak benar dan dalil yang mengada-ada, karena sebagaimana jawaban Tergugat III pada angka 6 diatas bahwa Akta Kuasa Menjual yang dikeluarkan oleh Tergugat IV dengan Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 bukanlah kuasa baru sebagaimana dalil Penggugat akan tetapi Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 tersebut adalah Akta Kuasa Menjual yang di tanda tangani oleh Penggugat bersamaan waktu dengan penandatanganan Akta Perdamaian sebagaimana ketentuan Pasal 7 Akta Van Dading Putusan No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016, sementara penomoran dan penanggalan yang dikeluarkan oleh Tergugat-IV yakni tanggal 19 Juni 2017 dengan nomor : 16 karena Tergugat II baru meminta salinan Akta Kuasa Menjual kepada Tergugat IV pada tanggal 19 Juni 2017, oleh karenanya Akta Kuasa Menjual dengan nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah akta yang sah dan mengikat. Sementara dalil Penggugat yang telah melaporkan Tergugat IV ke Kepolisian Resort Lombok Barat tentang dugaan pemalsuan setelah dilakukan penyelidikan oleh pihak Kepolisian dinyatakan laporan Penggugat tidak memenuhi unsur pidana hal ini sesuai dengan surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) Nomor : SP2HP/101/III/RES.1.9/2019/Reskrim, tanggal 23 Maret 2019.



11. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 11, Tergugat III dengan ini menanggapi sebagai berikut :  
Bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 tidak sesuai dan bertentangan dengan isi Akta Perdamaian adalah dalil yang tidak benar dan dalil yang menunjukkan kekeliruan Penggugat dalam memahami Akta Perdamaian dan Akta Van Dading, karena jelas dalam Pasal 7 di jelaskan bahwa Penggugat hanya diberikan waktu 1 (satu) tahun untuk menjual tanah sengketa (03 Mei 2016 s/d 03 Mei 2017) sehingga apabila telah lewat tanggal 03 Mei 2017 Penggugat tidak mampu menjual tanah sengketa, maka Penggugat tidak berhak lagi untuk menjual tanah sengketa dan yang berhak menjual tanah sengketa adalah Tergugat I melalui kuasa hukumnya Tergugat II. Bahwa untuk bisa Tergugat I menjual tanah sengketa yang saat itu atas nama Penggugat maka bersamaan dengan Akta Perdamaian di tandatangani juga Akta Kuasa Menjual dari Penggugat kepada Tergugat I melalui kuasa hukumnya Tergugat II yang mana Akta Kuasa Menjual dimaksud akan di keluarkan oleh Tergugat IV setelah lewat tanggal 03 Mei 2017 sebagaimana batas akhir dari Penggugat untuk menjual tanah sengketa. Sementara tanggal 19 Juni 2017 yang selalu di permasalahan oleh Penggugat adalah tanggal dimana Tergugat II baru meminta salinan Akta Kuasa Menjual kepada Tergugat IV dimana Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah Akta Kuasa Menjual yang telah di tandatangani oleh Penggugat bersamaan dengan penandatanganan Akta Perdamaian hanya saja baru di nomorkan dan di tanggalkan saat kuasa hukum tergugat I meminta salinan kepada Tergugat IV pada tanggal 19 Juni 2017, oleh karenanya telah terang benderang pula bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah Akta Kuasa Menjual yang sah dan mengikat para pihak;
12. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 12, merupakan satu kesatuan dengan terjawaban tergugat III pada poin 9 sampai poin 11 tersebut diatas;
13. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 13, Tergugat III dengan ini menanggapi sebagai berikut :  
Bahwa seluruh obyek sengketa merupakan Hak Milik Tergugat III yang diperoleh melalui proses jual beli yang sah, sehingga tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 19 Juni 2017 bertentangan dengan Akta Perdamaian dan Kesepakatan Nomor : 02 tanggal 03 Mei 2016 dan pembuatannya tanpa sepengetahuan Penggugat. Bahwa sudah menjadi rahasia umum bisanya sebelum di tanda tangani Akta Perdamaian dan Akta Kuasa Menjual tersebut, terlebih dahulu telah dibaca dan dimengerti oleh Penggugat dan kuasa hukumnya serta telah juga dibacakan dan dijelaskan oleh Tergugat IV tentang maksud dan tujuan dari Akta Perdamaian dan Akta Kuasa Menjual tersebut, dengan demikian maka Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah Akta Kuasa yang sah dan mengikat para pihak yang membuatnya.
14. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 14, Tergugat III dengan ini menanggapi sebagai berikut :  
Bahwa telah berkali-kali Tergugat III sampaikan bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 tidak sah adalah dalil yang tidak benar dan dalil yang mengada-ada, karena sebagaimana jawaban Tergugat I bahwa Akta Kuasa Menjual yang dikeluarkan oleh Tergugat IV dengan Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 bukanlah kuasa baru sebagaimana dalil Penggugat, akan tetapi Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 tersebut adalah Akta Kuasa Menjual yang telah di tandatangani oleh Penggugat bersamaan waktu dengan penandatanganan Akta Perdamaian dan Kesepakatan serta Akta Van Dading No. 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016, sementara penomoran dan penanggalan yang dikeluarkan oleh Tergugat IV yakni tanggal 19 Juni 2017 dengan nomor Akta : 16 karena Tergugat II baru meminta salinan Akta Kuasa Menjual kepada Tergugat IV pada tanggal 19 Juni 2017, oleh karenanya Akta Kuasa Menjual dengan nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah akta yang sah dan mengikat sehingga Akta Jual Beli Nomor : 188/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 189/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 190/2018 tanggal 25 April 2018, dan Akta Jual Beli Nomor : 191/2018 tanggal 25 April 2018 adalah Akta yang sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.
15. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 15, Tergugat III dengan ini menanggapi sebagai berikut :  
Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Akta Kuasa Menjual, Akta-akta Jual Beli serta proses balik nama Sertipikat merupakan proses yang tidak sah adalah dalil yang tidak benar dan dalil yang tidak

Halaman 35 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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)



berdasarkan hukum. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat III jelaskan diatas, Akta Kuasa Menjual adalah Akta yang sah dan mengikat karena telah disepakati dan di tandatangani oleh para pihak termasuk Penggugat sendiri sehingga proses jual beli kepada Tergugat III adalah proses hukum yang sah karena berdasarkan Akta-akta yang sah dan mengikat, oleh karenanya proses balik nama ke atas nama Tergugat III oleh Tergugat V merupakan proses hukum yang sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

16. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 16 dan 17, Tergugat III dengan ini menanggapi sebagai berikut :

16.1. Bahwa mengenai sita jaminan dan putusan dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) yang dimohonkan oleh Penggugat adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan tidak dapat dilaksanakan karena tidak disertai bukti dan fakta hukum yang sah kecuali dalam keadaan khusus, oleh karena itu Tergugat III secara tegas menolak permohonan Penggugat tersebut;

16.2. Dasar hukum atas larangan tersebut adalah Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 54 dan Pasal 57 Rv, dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil;

16.3. Bahwa Penggugat dalam perkara pidana yang berkaitan dengan objek tanah sengketa perkara a quo telah di laporkan oleh Tergugat III di Kepolisian Daerah NTB dan telah dilakukan persidangan serta telah di Putus oleh Pengadilan Negeri Mataram dengan Nomor : 2/Pid.C/2019/Pn.Mtr tanggal 30 April 2019 dan dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 34/Pid.C/2019/PT.MTR, tanggal 1 Juli 2019, dengan Amar Putusan :

- Menyatakan Terdakwa SAHBAN telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "menguasai dan/atau menyuruh orang lain untuk memakai tanah tanpa izin yang berhak";



- Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa SAHBAN dengan pidana kurungan selama 1 (satu) bulan;

Bahwa ini membuktikan secara hukum Penggugat secara sah dan meyakinkan telah bersalah menguasai tanah hak milik Tergugat III;

**C. DALAM GUGATAN REKONVENSİ**

1. Bahwa sebelum menguraikan dasar hukum dan alasan Gugatan Rekonvensi, terlebih dahulu kami menyampaikan dalam Gugatan Rekonvensi ini kedudukan Tergugat III Konvensi untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi III; Penggugat Konvensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonvensi; Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat IV Konvensi dan Tergugat V Konvensi selanjutnya disebut sebagai Para Turut Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa Gugatan Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi berdasarkan pasal 132a, 132b HIR/pasal 157 dan 158 RBg. Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar dalil-dalil, fakta-fakta, bukti-bukti dan dasar hukum yang telah disampaikan dalam Konvensi secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa benar atas dasar jual beli, ke-4 Sertipikat tersebut telah balik nama ke atas nama tergugat III/Penggugat Rekonvensi III masing-masing sebagai berikut :
  - 3.1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1953/Sekotong Barat, Surat Ukur tanggal 10 Juni 2015, nomor : 1150/Sekotong Barat/2015, seluas : 7.981 M2, sebagaimana termuat dalam AKTA JUAL BELI NOMOR :188/2018;
  - 3.2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 01968/Sekotong Barat, Surat Ukur tanggal 15 Agustus 2011, nomor : 883/Sekotong Barat/2011, seluas : 5.044 M2, sebagaimana termuat dalam AKTA JUAL BELI NOMOR : 189/2018;
  - 3.3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 01966/Sekotong Barat, Surat Ukur tanggal 15 Agustus 2011, nomor : 885/Sekotong Barat/2011, seluas : 12.378 M2, sebagaimana termuat dalam AKTA JUAL BELI NOMOR : 190/2018;



- 3.4. Sertipikat Hak Milik Nomor : 01967/Sekotong Barat, Surat Ukur tanggal 15 Agustus 2011, nomor : 884/Sekotong Barat/2015, seluas : 18.847 M2, sebagaimana termuat dalam AKTA JUAL BELI NOMOR : 191/2018
4. Bahwa semenjak tanah obyek sengketa dibeli kemudian dikuasai oleh Tergugat III/Penggugat Rekonvensi III, saat ini belum maksimal dikelola atau dimanfaatkan karena selalu saja ada pihak-pihak lain yang melakukan intimidasi terutama sekali Penggugat/Tergugat Rekonvensi, terakhir keseluruhan obyek sengketa tersebut dilakukan Penyerobotan tanah oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa atas perbuatan melakukan penyerobotan atas tanah milik Penggugat Rekonvensi III, Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah diproses di POLDA NTB dan terbukti bersalah sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Mataram dengan Nomor : 2/Pid.C/2019/Pn.Mtr tanggal 30 April 2019 dan dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 34/Pid.C/2019/PT.MTR, tanggal 1 Juli 2019, dengan Amar Putusan :
- Menyatakan Terdakwa SAHBAN telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "menguasai dan/atau menyuruh orang lain untuk memakai tanah tanpa izin yang berhak";
  - Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa SAHBAN dengan pidana kurungan selama 1 (satu) bulan;
6. Bahwa meskipun telah terbukti bersalah melakukan Tindak Pidana, Penggugat/Tergugat Rekonvensi terkesan tidak mau terima, dan masih merasa sebagai pemilik atas obyek sengketa, atas sikap Penggugat/Tergugat Rekonvensi menyebabkan gagalnya beberapa transaksi atas tanah hak milik penggugat rekonvensi dan beberapa rencana kerjasama pengelolaan/pemanfaatan obyek sengketa oleh para investor yang berniat investasi ditanah milik tergugat III/ Penggugat Rekonvensi III;
7. Bahwa dengan adanya permasalahan ini, lebih-lebih setelah adanya gugatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian moriil dan materiil bagi Tergugat III/Penggugat Rekonvensi III, oleh karena demikian sudah sepantasnya Penggugat /Tergugat



Rekonvensi dibebankan untuk membayar kerugian Tergugat III/Penggugat Rekonvensi III;

8. Bahwa jelas tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian baik moril maupun materiil, yang rincian selengkapnya :

8.1. Kerugian Moril : Sesungguhnya tidak pantas Penggugat Rekonvensi III sampaikan, akan tetapi karena ini merupakan perintah undang-undang maka tidak berlebihan jika Penggugat Rekonvensi III meminta Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) meskipun kami kembalikan kepada pertimbangan majelis hakim yang mulia;

8.2. Kerugian Materiil : Akibat terhalangnya kerjasama/gagalnya beberapa transaksi atas tanah hak milik penggugat rekonvensi dan beberapa rencana kerjasama pengelolaan/pemanfaatan obyek sengketa dari para investor yang berniat investasi ditanah milik tergugat III/ Penggugat Rekonvensi III terhitung sejak tahun 2018 sampai saat ini tahun 2019 senilai dengan pembelian tanah obyek sengketa ketika itu, ditambah biaya-biaya lain yang diperhitungkan sebesar Rp10.500.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus juta rupiah).

9. Bahwa Akta Perdamaian Dan Kesepakatan No. 2 tanggal 03 Mei 2016 yang dikuatkan dengan Akta Van Dading oleh Pengadilan Negeri Mataram dengan No. 24/Pdt.G/2016/PN Mtr tanggal 24 Mei 2016 sebagai dasar Tergugat III/Penggugat Rekonvensi III melakukan transaksi jual beli adalah sah menurut hukum;

10. Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 yang pernah dibaca oleh Penggugat Rekonvensi III beberapa hari sebelum transaksi adalah Akta Kuasa Menjual yang telah ditandatangani oleh Tergugat Rekonvensi bersamaan waktu dengan penandatanganan Akta Perdamaian dan Kesepakatan serta Akta Van Dading, sementara penomoran dan penanggalan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat Rekonvensi IV yakni nomor akta : 16 dan tanggal 19 Juni 2017 karena Turut Tergugat II Rekonvensi baru meminta salinan Akta Kuasa Menjual kepada Turut Tergugat Rekonvensi IV pada tanggal 19 Juni 2017, oleh karenanya Akta Kuasa Menjual dengan nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah akta yang sah dan mengikat sehingga Akta Jual Beli Nomor : 188/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 189/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 190/2018 tanggal 25 April 2018, dan Akta Jual Beli Nomor : 191/2018 tanggal 25 April 2018 adalah juga Akta yang sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

**11.** Bahwa segala proses jual beli terhadap 4 (empat) obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi III dengan Tergugat II selaku kuasa hukum tergugat I dihadapan Turut Tergugat Rekonvensi IV kemudian balik nama SHM atas nama TERGUGAT III/Penggugat Rekonvensi III oleh Turut Tergugat Rekonvensi V adalah sah menurut hukum;

**12.** Bahwa segala tindakan hukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang ingin menguasai obyek sengketa yang secara nyata menjadi hak milik orang lain sebagaimana telah di laporkan oleh Tergugat III di Kepolisian Daerah NTB dan telah dilakukan persidangan serta telah di Putus oleh Pengadilan Negeri Mataram dengan Nomor : 2/Pid.C/2019/PN Mtr tanggal 30 April 2019 dan dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 34/Pid.C/2019/PT.MTR, tanggal 1 Juli 2019 adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena tindakantersebut telah merugikan Turut Tergugat Rekonvensi III sebagai pembeli yang beritikad baik;

Berdasarkan apa yang terurai didalam Eksepsi, Jawaban pokok perkara dan didalam Gugatan Rekonvensi di atas, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi I mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III/Penggugat Rekonvensi III seluruhnya;

**B. DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya.

**C. DALAM GUGATAN REKONVENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum, Akta Perdamaian Dan Kesepakatan Nomor : 02 tanggal 03 Mei 2016 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan hukum, Akta Van Dading Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 24/Pdt.G/2016/PN.Mtr tanggal 24 Mei 2016 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 40 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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

4. Menyatakan hukum, Akta Kuasa Menjual dengan Nomor : 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
  5. Menyatakan hukum, Akta Jual Beli Nomor : 188/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 189/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor : 190/2018 tanggal 25 April 2018, dan Akta Jual Beli Nomor : 191/2018 tanggal 25 April 2018 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
  6. Menyatakan hukum Tergugat III/Penggugat Rekonvensi III sebagai pembeli yang beritikad baik yang dilindungi undang-undang;
  7. Menyatakan hukum Perbuatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang melakukan intimidasai, menghalang-halangi pembeli atau para investor diatas obyek sengketa hak milik tergugat III/Penggugat Rekonvensi III merupakan perbuatan melawan hukum;
  8. Menyatakan hukum Perbuatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi yang pernah melakukan penyerobotan diatas obyek sengketa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 2/Pid.C/2019/Pn.Mtr tanggal 30 April 2019 dan dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 34/Pid.C/2019/PT.MTR, tanggal 1 Juli 2019, merupakan perbuatan melawan hukum;
  9. Menyatakan hukum akibat tindakan Para Tergugat Rekonvensi menimbulkan kerugian moril maupun materiil bagi Penggugat Rekonvensi III;
  10. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi Moril dan materiil secara sebesar Rp11.500.000.000,00 (sebelas milyar lima ratus juta rupiah) terhitung sejak tahun 2018 sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- D. DALAM POKOK PERKARA DAN DALAM GUGATAN REKONVENSI
1. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
  2. Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku;

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

- A. DALAM EKSEPSI
1. Kompetensi Mengadili

Halaman 41 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Mtr



- Bahwa Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan memutus perkara yang diajukan penggugat karena baik secara yuridis maupun secara faktual Tanah Obyek Sengketa adalah merupakan hak milik yang sah dari tergugat 3 (NI LUH SUARNI), dimana di dalam sertipikat yang tercantum atas nama tergugat 3 sebagai pemilik yang sah adalah merupakan kewenangan pejabat Pertanahan sebagai Pejabat TUN;
  - Bahwa tercantumnya nama tergugat 3 dalam Sertipikat di atas tanah milik tergugat 3 oleh Pejabat Pertanahan Kabupaten Lombok Barat sebagai Pejabat TUN maka jelas berdasarkan Azas praduga Recht Matige dalam Hukum Administrasi keberadaan tergugat 3 sebagai pemilik tanah yang diakui kebenarannya berdasarkan hukum yang berlaku;
  - Bahwa oleh karena yang menjadi pokok permasalahan didalam perkara aquo sebagaimana dalil gugatan penggugat yaitu yang pada pokoknya mempersoalkan tentang jual beli bidang tanah berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual yang tidak sah, bahwa dengan adanya alas hak berupa Sertipikat yang tercantum atas nama tergugat 3 yang merupakan sebuah keputusan tata usaha negara yang bersipat konstitutif (Konstitutif Beshikking), maka dengan adanya sertipikat yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tun yakni lembaga Pertanahan Kabupaten Lombok Barat di atas tanah milik tergugat 3 maka seharusnya gugatan penggugat diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram sebagai pihak yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara;
  - Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka jelas Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara penggugat dan oleh karena demikian tersebut maka jelas gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan tentang Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri dan gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur;
2. Gugatan Penggugat Salah atau Keliru Menyebutkan Subyek Hukum Sebagai Badan hukum Perdata (*Recht Persoon*)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di dalam surat gugatan penggugat telah tercantum dengan jelas bahwa saudara Nining Herlina, SH., MKn., dijadikan sebagai tergugat 4 dalam perkara ini, padahal sebagaimana kita ketahui didalam konteks perbuatan hukum atau aktivitas perbuatan hukum keperdataan yang dilakukan oleh tergugat 4 tersebut adalah dalam kapasitas sebagai pejabat umum Notaris/PPAT dalam arti kedudukannya sebagai badan hukum ( *Recht Persoon* ) bukan sebagai person, sehingga sudah menjadi peristiwa notoir didalam kop-kop nama atau papan nama tertulis yang benar sebagai Contoh yaitu: Notaris/PPAT Nining Herlina, SH, M.Kn., dalam arti harus menyebutkan badan hukum terlebih dahulu baru menyebutkan identitas nama, bukan menyebutkan atau menulis identitas nama terlebih dahulu baru menyebutkan badan hukum sebagaimana penulisan yang dicantumkan oleh pihak penggugat didalam surat gugatan penggugat yang nyata-nyata adalah tidak benar dan salah besar yaitu dengan menyebutkan Nining Herlina, SH. M.Kn., di dalam surat gugatan penggugat, karena sangatlah tidak mungkin kapasitas sebagai person atau seorang Nining Herlina yang ansih melakukan kegiatan Ilmu Kenotariatan atau ilmu PPAT, melainkan berdasarkan Ilmu Hukum Perdata terhadap kegiatan kenotariatan dan PPAT dilakukan oleh Subyek hukum perdata yang dalam hal ini adalah Pejabat Umum yakni Notaris dan PPAT sebagai *Recht Persoon*, bukan kapsitas sebagai person atau perseorangan atau pribadi sebagaimana dalil dalam gugatan penggugat yang keliru dan tidak berdasarkan hukum yang berlaku tersebut;
- Bahwa perbuatan hukum badan hukum adalah juga sebagai subyek hukum dalam hukum perdata dapat mempertanggungjawabkan perbuatan hukum yang dilakukannya, jadi sangatlah keliru penggugat mencantumkan atau menyebutkan nama tergugat 4 sebagai subyek hukum perdata sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya tersebut. Bahwa oleh karena dalam surat gugatan penggugat tidak menyebutkan *Recht Persoon* Notaris/PPAT sebagai para pihak dalam perkara ini maka terhadap gugatan penggugat yang demikian adalah kabur dan haruslah dinyatakan tidak

Halaman 43 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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)



dapat diterima (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI N o.  
480 K/Sip/1973, tertanggal 2 Juli 1974);

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa materi eksepsi di atas secara mutatis-mutandis menjadi satu kesatuan kedalam pokok perkara;
2. Bahwa tidak benar semua posita maupun semua petitum surat gugatan penggugat tersebut;
3. Bahwa dalil gugatan penggugat tersebut tergugat 4 tolak seluruhnya karena sama sekali tidak benar dan memutar bailkkan fakta;  
Bahwa tergugat yang bertindak atas nama jabatan sebagai pejabat Umum yaitu sebagai Notaris/PPAT telah bertindak secara professional dan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, jadi sama sekali tidak ada akta yang dipalsukan sebagaimana dalil gugatan penggugat yang tidak benar dan mengada-ada tersebut;
4. Bahwa sangatlah tidak mendasar dan aneh dalil gugatan penggugat didalam surat gugatannya menyangkal dengan mengatakan tidak pernah menandatangani kuasa menjual, bahwa untuk membuat terang persoalan tersebut tergugat 4 perlu menjelaskan duduk persoalan yang sebenarnya yaitu seperti dibawah ini;
5. Bahwa sangatlah aneh penggugat mengatakan tidak mengetahui adanya surat kuasa menjual padahal penggugat yang paling banyak bicara dan memahami/mengerti kemudian baru menandatangani akta surat kuasa menjual tersebut, pihak penggugat benar-benar telah memahami dan mengetahui semua isi dalam akta-akta yang ditandatangani tersebut, jadi sangatlah tidak benar dalil gugatan penggugat yang mengatakan tidak mengetahui dan tidak pernah menghadap dihadapan tergugat 4 sebagai Pejabat umum Notaris dan PPAT;
6. Bahwa keadaan yang sebenar-benarnya adalah surat kuasa menjual terhadap tanah sengketa tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh penggugat bersamaan pada saat penandatanganan Akta perdamaian yaitu pada tanggal 3 Mei 2016 yang telah disaksikan pula oleh para saksi yang diakui keberadaanya berdasarkan Undang-undang, dan tergugat 2 sebagai pihak penerima kuasa menjual telah melaksanakan pekerjaannya atau tugasnya benar-benar berdasarkan isi atau materi yang ada dalam surat kuasa menjual, jadi sama sekali tidak ada yang dipalsukan oleh tergugat 4



sebagaimana dalil gugatan penggugat yang tidak benar tersebut, dengan demikian secara tegas tergugat 4 tolak. Bahwa mengenai keberadaan dan kebenaran Akta yang diterbitkan pihak tergugat 4 yang benar-benar telah ditandatangani oleh para pihak yang dalam hal ini yakni penggugat dan tergugat 2, dengan demikian maka akta-akta yang diterbitkan tergugat 4 adalah sah berdasarkan hukum yang berlaku dan mempunyai daya laku (Validity) dan daya guna (Efficacy) serta keberlakuannya (das geltung) diakui berdasarkan Undang-Undang yang berlaku;

7. Bahwa tentang laporan polisi dari pihak penggugat yang mengatakan akta kuasa menjual yang dibuat tergugat 4 dikatakan palsu berdasarkan dalil gugatan penggugat tersebut, dalam hal ini tergugat 4 menantang penggugat dengan proposisi yang Exsversis Verbis yaitu " sampai dimanapun tergugat 4 tidak gentar terhadap laporan dari pihak penggugat dan tujuh keturunan tergugat 4 bersedia mempertahankan kebenaran hukum yang tergugat 4 lakukan, bahwa proposisi tergugat 4 tersebut akan kami buktikan nanti pada acara pembuktian didepan persidangan yaitu dengan membuktikan hasil perkembangan pemeriksaan Polres Lobar tentang dugaan laporan polisi dari pihak penggugat tersebut dengan hasil yaitu tidak terbukti berdasarkan hukum, bahwa iusteru laporan polisi dari pihak tergugat 2 di Kantor polisi yang sebentar lagi disidangkan di Pengadilan Negeri Mataram atas dugaan criminal atau tindak pidana yang dilakukan penggugat telah memenuhi unsur pidana dan terbukti berdasarkan hukum, jadi sangatlah mengada-ada dan tidak beralasan hukum penggugat mengatakan tergugat 4 melakukan dugaan tindak pidana pemalsuan Akta sebagaimana dalil gugatan penggugat yang tidak beralasan hukum tersebut, dan terhadap dalil penggugat yang tidak berdasarkan hukum tersebut secara tegas pula tergugat 4 tolak;
8. Bahwa berdasarkan keinginan para pihak, tergugat 4 membuat akta yang telah disepakati oleh para pihak tersebut;
9. Bahwa Tergugat 4 melakukan menerbitkan akta adalah semata-mata merupakan tugas dan wewenang dari seorang Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;



10. Bahwa mengenai tanggung jawab materiil terhadap akta yang dibuat dihadapan Notaris perlu ditegaskan bahwa dengan kewenangan Notaris dalam pembuatan akta Notaris bukan berarti Notaris dapat secara bebas sesuai kehendaknya untuk membuat akta otentik tanpa adanya para pihak "meminta" untuk dibuatkan akta;
11. Bahwa terhadap tuntutan penggugat sebagaimana dalil gugatan penggugat point 16 tentang permohonan sita jaminan atas tanah obyek sengketa dan permohonan eksekusi jalan terus serta permohonan lainnya sebagaimana petitum gugatan penggugat dalam surat gugatannya, secara tegas tergugat 4 tolak karena permohonan penggugat tersebut adalah tidak berdasarkan hukum dan sangat tidak mendasar, dimana penggugat nyata-nyata adalah bukan sebagai pihak yang berhak atas tanah sengketa sehingga terhadap dalil-dalil gugatan penggugat dalam gugatannya haruslah ditolak;
12. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan yaitu sebagai berikut :

**A. Dalam Eksepsi**

- Menerima alasan-alasan eksepsi tergugat 4 seluruhnya;
- Menolak gugatan penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul kepada penggugat;

**B. Dalam Pokok Perkara**

- Menerima dalil-dalil jawaban tergugat 4 seluruhnya;
- Menolak gugatan penggugat seluruhnya;
- Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul kepada Penggugat;
- Eq Aquo Et Boono;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat pihak Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 29 Agustus 2019 dan atas replik Penggugat Para Tergugat telah mengajukan duplik masing-masing tertanggal 5 September 2019;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tentang kewenangan mengadili yang diajukan Tergugat III dan IV Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 17 September 2019 yang amarnya adalah sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV mengenai kewenangan absolut mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mataram berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1953 luas 7.981 m2 atas nama SAHBAN/ Penggugat, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 01968 luas 5.044 m2 atas nama Sahban/Penggugat, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 01966 luas 12.378 m2 atas nama SAHBAN/Penggugat, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 01967 luas 18.847 m2 atas nama SAHBAN/Penggugat, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1953 luas 7.981 m2 semula atas nama SAHBAN/Penggugat sekarang telah dibalik nama ke atas nama Tergugat 3, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 01968 luas 5.044 m2 semula atas nama SAHBAN/Penggugat sekarang telah dibalik nama ke atas nama Tergugat 3, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1966 luas 12.378 m2 atas nama SAHBAN/Penggugat sekarang telah dibalik nama ke atas nama Tergugat 3, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 01966 luas 18.847 m2 semula atas nama SAHBAN/Penggugat sekarang telah dibalik nama ke atas nama Tergugat 3, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Tanda Terima tanggal 02 Juni 2016, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 24/Pdt.G/2016/PN. Mtr tanggal 24 Mei 2016, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Turunan Akta Perdamaian dan Kesepakatan Nomor: 02 tanggal 03 Mei 2016, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Turunan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16 tanggal 19 Juni 2017, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 188/2018 tanggal 25 April 2018, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 189/2018 tanggal 25 April 2018, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 190/2018 tanggal 25 April 2018, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 191/2018 tanggal 25 April 2018, diberi tanda P-16;

Halaman 47 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Mtr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat Nomor: SK.17/HM/BPN-52.01/2016 tentang pemberian Hak Milik kepada Sahban (Penggugat) atas tanah yang terletak di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat (tanah sengketa) tanggal 04 Februari 2016, diberi tanda P-19;
18. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat Nomor: SK.15/HM/BPN-52.01/2016 tentang pemberian Hak Milik kepada Sahban/ Penggugat atas tanah yang terletak di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat (tanah sengketa) tanggal 04 Februari 2016, diberi tanda P-17;
19. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat Nomor: SK.16/HM/BPN-52.01/2016 tentang pemberian Hak Milik kepada Sahban (Penggugat) atas tanah yang terletak di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat (tanah sengketa) tanggal 04 Februari 2016, diberi tanda P-18;
20. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat Nomor: SK.18/HM/BPN-52.01/2016 tentang pemberian Hak Milik kepada Sahban/Penggugat atas tanah yang terletak di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat (tanah sengketa) tanggal 04 Februari 2016, diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Dakwaan, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Tanda bukti laporan Nomor TBL/504.a/XII/2018/SPKT, diberi tanda P-22;

Bukti-bukti mana telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti bertanda P-1 sampai dengan P-8 dan P-21 yang merupakan bukti fotokopi tanpa ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat pihak Penggugat telah mengajukan satu orang saksi yaitu Lalu Armayadi, SH yang telah didengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui masalah antara Penggugat dan Para Tergugat yaitu masalah tanah bukit yang berlokasi di Sekotong Barat;
- Bahwa tanah tersebut memiliki sertifikat dan saksi pernah melihat dan membaca ada 4 (empat) sertifikat asli, tetapi saksi tidak mengetahui batas-batasnya serta tidak secara rinci mengetahui luas-luasnya;
- Bahwa 4 (empat) tanah yang pernah saksi lihat sertifikatnya tersebut pernah disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat I di Pengadilan Negeri Mataram akan tetapi berakhir dengan perdamaian;

Halaman 48 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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

- Bahwa bentuk perdamaian yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I perihal sengketa tanah tersebut yaitu dengan adanya surat perdamaian yang telah dibuat di Kantor Notaris Nining Herlina, S.H., M.Kn., yang merupakan Tergugat IV. Kaitannya dengan bukti surat P-11, saksi ikut hadir dalam pembuatan akta perdamaian tersebut dan saksi membaca isinya karena saksi ikut menyusun draft yang ada dalam akta tersebut tetapi pada saat penandatanganan akta perdamaian saksi tidak melihat lagi karena tidak hadir saat tanda tangan;
- Bahwa yang hadir pada saat penandatanganan Akta Perdamaian saat itu adalah Apriadi Heru dan Hani (sepengetahuan saya keduanya merupakan kuasa Hukum Tergugat I pada saat perkara sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I), dan saksi mengetahui bahwa kedua kuasa Tergugat I tersebut dalam akta perdamaian keduanya berkapasitas sebagai saksi pada saat akta perdamaian sudah jadi;
- Bahwa saksi tidak membaca secara detail dalil-dalil gugatan dari Penggugat pada saat perkara gugatannya Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtr dimana Penggugat saat itu menjadi Tergugat terhadap gugatan yang diajukan oleh Tergugat karena saksi tidak menjadi kuasanya pada perkara tersebut diajukan dan saksi masuk pada saat kedua belah pihak sudah mau damai;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I dan III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 188/2018, diberi tanda TIII-1;
2. Fotokopi Akta Jual beli Nomor 189/2018, diberi tanda tanda TIII-2;
3. Fotokopi sesuai asli Akta Jual beli Nomor 190/2018, diberi tanda tanda TIII-3;
4. Fotokopi Akta Jual beli Nomor 191/2018, diberi tanda tanda TIII-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama Ni Luh Suarni Nomor 1953, diberi tanda tanda TIII-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama Ni Luh Suarni Nomor 01968, diberi tanda tanda TIII-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama Ni Luh Suarni Nomor 01966, diberi tanda tanda TIII-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama Ni Luh Suarni Nomor 01967, diberi tanda tanda TIII-8;
9. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtr, diberi tanda tanda TIII-9;

Halaman 49 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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

10. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 2/Pid.C/2019/PN Mtr, diberi tanda tanda TIII-10;
11. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 34/Pid / 2019/PTMtr, diberi tanda tanda TIII-11;

Bukti-bukti mana telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Gugatan Perdata perkara Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtr tanggal 06 Agustus 2014, diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi Akta Perdamaian dan Kesepakatan Nomor 02 tanggal 03 Mei 2016, diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtr tanggal 24 Mei 2016, diberi tanda TII-3;
4. Fotokopi Akta Kuasa untuk menjual Nomor 01 tanggal 19 Juni 2017, diberi tanda TII-4;
5. Fotokopi Akta Jual beli Nomor 188/2018, diberi tanda TII-5;
6. Fotokopi Akta Jual beli Nomor 189/2018, diberi tanda TII-6;
7. Fotokopi Akta Jual beli Nomor 190/2018, diberi tanda TII-7;
8. Fotokopi Akta Jual beli Nomor 191/2018, diberi tanda TII-8;
9. Fotokopi Pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan Nomor SP2HP/101/III/RES.1.9/2019/Reskrim, diberi tanda TII-9;
10. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 2/Pid.C/2019/PN Mtr tanggal 30 April 2019, diberi tanda TII-10;
11. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 34/Pid /2019/PT Mtr tanggal 01 Juli 2019, diberi tanda TII-11;

Bukti-bukti mana telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perdamaian dan kesepakatan Nomor 02 tanggal 03 Mei 2016, diberi tanda TIV-1;
2. Fotokopi Akta Kuasa untuk menjual Nomor 16 tanggal 19 Juni 2017, diberi tanda TIV-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 188/2018, diberi tanda TIV-3;
4. Fotokopi Akta Jual beli Nomor 189/2018, diberi tanda TIV-4;
5. Fotokopi Akta Jual beli Nomor 190/2018, diberi tanda TIV-5;
6. Fotokopi Akta Jual beli Nomor 191/2018, diberi tanda TIV-6;

Halaman 50 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Mtr



7. Fotokopi Pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan Nomor SP2HP/101/III/RES.1.9/2019/Reskrim, diberi tanda TIV-7;
8. Fotokopi Akta Perdamaian dan Kesepakatan Nomor 02 tanggal 03 Mei 2016, diberi tanda TIV-8;
9. Fotokopi Akta Kuasa untuk menjual Nomor 16 tanggal 09 Juni 2017, diberi tanda TIV-9;

Bukti-bukti mana telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat pihak Tergugat II, III dan IV telah mengajukan dua orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## 1. Saksi Siti Maemunah

- Bahwa saksi adalah pegawai dari Kantor Notaris NINING HERLINA, SH., M.Kn.;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat pembuatan Akta Perdamaian antara para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa para pihak saat pembuatan Akta Perdamaian di Kantor Notaris semua menyepakati akta tersebut setelah Notaris membacakan isi Akta;
- Bahwa obyek yang ada dalam perjanjian damai itu adalah tanah bersertifikat atas nama Penggugat, dimana yang menandatangani Akta adalah sdr Penggugat, Tergugat II, S.H., dan 2 (dua) orang sebagai saksi;
- Bahwa sebagai pegawai dari Notaris tersebut juga ikut andil dalam akta tersebut di mana saksi ikut menandatangani pada halaman terakhir Akta Perdamaian tersebut;
- Bahwa selain Akta Perdamaian tersebut ada lagi Akta lain yang dibuat oleh para pihak di Kantor Notaris NINING HERLINA, SH., M.Kn., yaitu Akta kuasa menjual di mana kedua akta yang dibuat tersebut telah ditandatangani secara bersamaan akan tetapi Akta Kuasa menjual dibuat berdasarkan syarat-syarat yaitu akan berlaku 1 tahun dan tercantum di dalam akta;
- Bahwa tanggal pembuatan Akta Perdamaian dan Akta Kuasa menjual dilakukan pada hari yang sama, dimana Akta Perdamaian tertulis tahun 2016 sedangkan Akta Menjual tertulis tahun 2017 karena penomoran ditulis pada saat dikeluarkannya Akta kuasa menjual, yaitu setahun setelah pembuatan akta;



**2. Saksi Hani Usmandani,SH**

- Bahwa saksi mengetahui perkara ini karena saksi pernah menjadi kuasa dari Tergugat I pada gugatan tahun 2016 mengenai masalah tanah sengketa di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat;
- Bahwa saksi mengetahui saat para pihak melakukan upaya damai;
- Bahwa obyek sengketa saat ini sudah beralih kepada NI LUH SUARNI (Tergugat III) tetapi saksi tidak mengetahui apakah sertifikat tanah sengketa sudah balik nama ke Tergugat III atau belum;
- Bahwa saksi mengetahui Akta Perdamaian yang dibuat oleh para pihak di Kantor Notaris NINING HERLINA, SH., M.Kn., Selain itu dibuat juga Akta kuasa menjual di mana kedua akta yang dibuat tersebut telah dibacakan isinya oleh Notaris dan baru kemudian ditandatangani secara bersamaan oleh para pihak;
- Bahwa saksi ikut menandatangani Akta tersebut dalam kapasitas sebagai saksi (sebagaimana bukti T.2-9);
- Bahwa Akta Kuasa Menjual sudah disepakati pada tanggal 3 Mei 2016 dan saat itu ditandatangani yaitu Penggugat dan Tergugat II, demikian juga Akta Perdamaianya;
- Bahwa Penandatanganan Akta dilakukan di Kantor Notaris dan sebelum ditandatangani Notaris telah membacakan dahulu isinya dan para pihak juga membaca sendiri baru ditandatangani;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa pada tanggal 15 November 2019 yang hasilnya secara lengkap termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa baik Penggugat, Tergugat II, III dan Tergugat IV telah mengajukan kesimpulan tertanggal 28 November 2019;

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**

**DALAM KONPENSI**

**Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat keliru menyebut



subyek hukum, yaitu Notaris/PPAT sebagai badan hukum perdata (*Recht Persoon*). Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyebut Tergugat IV dengan nama Nining Herlina, S.H., M.Kn., seharusnya menyebut Notaris/PPAT Nining Herlina, S.H.M.Kn. Dalam hal ini Tergugat IV digugat dalam kapasitasnya sebagai PPAT sehingga mutlak penyebutan badan hukum dari Pejabat Umum yaitu Notaris/PPAT disebut sebelum nama Tergugat IV;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat IV tersebut Majelis Hakim berpendapat dalil tersebut tidak beralasan hukum. Mengenai bentuk dan jenis badan hukum telah diatur oleh peraturan perundangan-undangan, meliputi badan hukum publik, badan hukum privat maupun badan hukum pendidikan. Notaris/PPAT adalah pejabat umum dan bukan merupakan badan hukum sebagaimana disebut diatas yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik sebagaimana telah diatur Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam menjalankan profesinya Notaris/PPAT secara personal dapat digugat apabila melakukan perbuatan melawan hukum (Pasal 84 *undang-undang a quo*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat IV harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok perkara;

**Dalam pokok perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangan tentang surat kuasa dari Tergugat I kepada kuasa hukumnya. Tergugat I telah memberikan kuasa kepada Edy Rahman, S.H., M.H., Kletus Dolu, S.H., M.H., dan Amri, S.H., Advokat, bertempat tinggal di Jalan Pinang Raya PR. Moncok Regency No. XX Pejarakan Karya, Kota Mataram, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Juni 2019. Setelah mencermati surat kuasa *a quo* ternyata surat kuasa tidak dilegalisasi oleh KBRI di Australia maupun Konjen setempat. Bahwa sebagaimana SEMA Nomor 1 Tahun 1971 jo SEMA Nomor 6 Tahun 1994 dan vide Putusan MA Nomor 3038 K/Pdt/1981, surat kuasa yang tidak mendapat legalisasi dari KBRI dan Konjen setempat maka surat kuasa tersebut harus dianggap tidak sah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena surat kuasa khusus dari Tergugat I tidak sah menurut hukum maka segala sesuatu yang diajukan Tergugat I dipersidangan tidak akan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan hak-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki 4 (empat) bidang tanah, yaitu:

- Tanah sebagaimana Sertikat Hak Milik Nomor 1953/Desa Sekotong Barat, surat ukur tanggal 10 Juni 2015, Nomor 1150/Sekotong Barat/2015, seluas 7.981 m2 dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 23.01.01.01.01322 terletak di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat,
- Tanah sebagaimana Sertikat Hak Milik Nomor 1968/Desa Sekotong Barat, surat ukur tanggal 15 Agustus 2011, Nomor 883/Sekotong Barat/2011, seluas 5.044 m2 dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 23.01.01.01.01012 terletak di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat;
- Tanah sebagaimana Sertikat Hak Milik Nomor 1966/Desa Sekotong Barat, surat ukur tanggal 15 Agustus 2011, Nomor 885/Sekotong Barat/2011, seluas 12.378 m2 dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 23.01.01.01.01014 terletak di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat;
- Tanah sebagaimana Sertikat Hak Milik Nomor 1967/Desa Sekotong Barat, surat ukur tanggal 15 Agustus 2011, Nomor 884/Sekotong Barat/2011, seluas 18.847 m2 dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 23.01.01.01.01013 terletak di Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat,

Selanjutnya disebut **tanah sengketa**;

2. Bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan Akta Kuasa Menjual nomor 16 tanggal 19 Juni 2017 sebagai dasar menjual tanah sengketa oleh Tergugat II kepada Tergugat III;
3. Bahwa jual beli tanah sengketa oleh Tergugat II kepada Tergugat III sebagaimana akta yaitu:
1. Akta Jual Beli nomor: 188/2018 tanggal 25 April 2018;
  2. Akta Jual Beli nomor: 189/2018 tanggal 25 April 2018;
  3. Akta Jual Beli nomor: 190/2018 tanggal 25 April 2018;
  4. Akta Jual Beli nomor: 191/2018 tanggal 25 April 2018;

Dengan dasar alas hak Akta Kuasa Menjual *a quo* adalah tidak sah dan melawan hukum karena dibuat tanpa sepengetahuan Penggugat;



Menimbang, bahwa Tergugat II sampai dengan Tergugat IV telah membantah dalil gugatan Penggugat tersebut dan menyatakan bahwa Akta Kuasa Menjual nomor 16 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat Tergugat IV sebagai dasar menjual tanah sengketa oleh Tergugat II kepada Tergugat III didasarkan pada Putusan Perdamaian (Akta *Van Dading*) Pengadilan Negeri Mataram Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtr tanggal 24 Mei 2016 dan Akta Perdamaian dan Kesepakatan Nomor 2 tanggal 3 Mei 2016. Bahwa oleh karena itu Akta Jual Beli sebagaimana disebutkan diatas adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan dan dalil bantahan tersebut maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah: *"Apakah Akta Kuasa Menjual nomor 16 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat Tergugat IV mengandung cacat hukum?"*

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan telah dibantah maka sebagaimana ketentuan Pasal 283 Rbg Penggugat wajib membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang tidak dibantah Tergugat II sampai dengan Tergugat IV dihubungkan dengan alat bukti yang sah dipersidangan baik dari Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat benar awalnya sebagai pemilik tanah sengketa (vide bukti P-1 sampai dengan P-4 dan bukti P-17 sampai dengan P-20);
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I sebelumnya terlibat sengketa di Pengadilan Negeri Mataram yang mana sengketa tersebut berakhir dengan perdamaian melalui Putusan Perdamaian (*akta van dading*) nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtr tertanggal 24 Mei 2016 (vide bukti P-10, T.I.III-9 bukti T.2-3). Dalam Putusan Perdamaian tersebut Penggugat sebagai PIHAK KESATU dan Tergugat I sebagai PIHAK KEDUA. Bahwa dalam Pasal 7 Putusan Perdamaian disebutkan *"Jika dalam waktu 1 (satu) tahun seperti yang diuraikan diatas PIHAK KESATU tidak bisa memenuhi kewajiban membayar ganti rugi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) kepada PIHAK KEDUA, maka PIHAK KESATU tidak berhak menjual obyek yang menjadi sengketa, selanjutnya yang berhak menjual obyek sengketa adalah PIHAK KEDUA dengan pembuatan AKTA KUASA UNTUK MENJUAL oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA yang dapat diwakili oleh kuasa hukum dari Law Office I GEDE SUKARMO, SH.MH., yang mana AKTA KUASA UNTUK MENJUAL yang dibuat oleh*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Nining Herlina, SH.M.Kn dan akta tersebut akan ditanda-tangani bersamaan dengan penandatanganan akta ini, akan tetapi AKTA KUASA MENJUAL mana akan dikeluarkan pada tanggal 3 Mei 2017 dan Akta Kuasa Untuk Menjual mana akan berakhir pada tanggal 3 Mei 2018”.

3. Bahwa sebelum adanya Putusan Perdamaian (akta van dading) nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtr tertanggal 24 Mei 2016 antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah membuat Akta Perdamaian dan Kesepakatan nomor 02 tanggal 3 Mei 2016 dihadapan Tergugat IV selaku Notaris/PPAT (vide bukti P-11, T.II-2 dan T.IV-1). Bahwa isi dari Akta Perdamaian tersebut adalah sama dengan yang dikukuhkan dalam Putusan Perdamaian tersebut diatas;
4. Bahwa dengan dasar Putusan Perdamaian (akta van dading) nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtr tertanggal 24 Mei 2016 dan Akta Perdamaian dan Kesepakatan nomor 02 tanggal 3 Mei 2016 dihadapan Tergugat IV selaku Notaris/PPAT, telah dibuat Akta Kuasa Menjual nomor 16 tanggal 19 Juni 2017 dihadapan Tergugat IV selaku Notaris/PPAT dari Penggugat kepada Tergugat II atas tanah sengketa. Akta kuasa menjual *a quo* adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Putusan Perdamaian dan dalam Akta Perdamaian yang dibuat dihadapan Tergugat IV;
5. Bahwa dengan dasar akta kuasa menjual tersebut, Tergugat II dan Tergugat III telah mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tanah sengketa dimana Tergugat II sebagai penjual dan Tergugat III sebagai pembeli dengan akta jual beli antara lain:
  - Akta Jual Beli nomor: 188/2018 tanggal 25 April 2018 (vide bukti P-13, T.III-1, T.II-5, T-IV-3)
  - Akta Jual Beli nomor: 189/2018 tanggal 25 April 2018; (vide bukti P-14, T.III-2, T.II-6, T.IV-4)
  - Akta Jual Beli nomor: 190/ 2018 tanggal 25 April 2018; (vide bukti P-15, T.III-3, T.IV-5)
  - Akta Jual Beli nomor: 191/2018 tanggal 25 April 2018; (vide bukti P-16, T.III-4, T.IV-6)
6. Bahwa selanjutnya atas jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III atas tanah sengketa telah terbit 4 (empat) sertifikat hak milik atas nama Tergugat III terhadap tanah sengketa yang diterbitkan Tergugat V) (vide bukti P-5, P-6, P-7 dan P-8);

Menimbang, bahwa keterangan saksi Lalu Armayadi,SH dari pihak Penggugat dan saksi Saksi Siti Maemunah serta Saksi Hani Usmandani,SH dari pihak Tergugat II, III dan IV, sama-sama menguatkan

Halaman 56 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Mtr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang adanya Akta Perdamaian dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Tergugat IV serta tentang keberadaan Putusan Perdamaian sebagai tindak lanjut dari Akta Perdamaian;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas fakta-fakta hukum diatas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai keabsahan akta kuasa menjual, hal tersebut telah diatur dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I baik dalam Akta Perdamaian yang dibuat dihadapan Tergugat IV dan Putusan Perdamaian yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Mataram. Menurut ketentuan Pasal 1858 KUHPerdara, perdamaian diantara pihak sama kekuatannya seperti putusan hakim yang penghabisan. Hal ini ditegaskan lagi pada Pasal 154 ayat 2 Rbg, bahwa putusan akta perdamaian memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*executorial kracht*), artinya harus ditaati dan dilaksanakan pihak yang membuatnya bila perlu dengan paksaan melalui eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Selain itu sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, bahwa perjanjian yang dibuat para pihak mengikat bagaikan undang-undang yang artinya harus ditaati dan dipatuhi sepanjang tidak melanggar undang-undang, kepatutan dan kesusilaan. Artinya apabila Penggugat telah sepakat menandatangani akta kuasa menjual kepada Tergugat II sebagaimana diperjanjikan maka Penggugat wajib mematuhi dan tunduk pada kesepakatan tersebut, kecuali dapat dibuktikan adanya pelanggaran hukum dalam pembuatan akta kuasa menjual tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam **Pasal 1792 KUHPerdara** menyebutkan, "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan". Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (**Pasal 1796 KUHPerdara**). Bahwa oleh karena Tergugat II menjual tanah sengketa atas dasar kuasa menjual dari Penggugat maka perbuatan Tergugat II mengikatkan diri dalam akta jual beli tanah sengketa dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Tergugat IV adalah sah menurut hukum. (Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara sebagai pembeli beritikad baik atas tanah sengketa maka Tergugat III harus

Halaman 57 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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

juga dilindungi karena proses jual beli atas tanah sengketa dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dibeli dari pihak yang telah memperoleh kuasa menjual yang sah. (vide [Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.](#))

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat:

- Putusan Perdamaian (*akta van dading*) nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtr tertanggal 24 Mei 2016;
- Akta Perdamaian dan Kesepakatan nomor 02 tanggal 3 Mei 2016 dihadapan Tergugat IV selaku Notaris/PPAT;
- Akta kuasa menjual dari Penggugat kepada Tergugat II dan Akta Jual Beli yang ditanda-tangani Tergugat II dan Tergugat III atas tanah sengketa yang dibuat dihadapan Tergugat IV;

adalah sah dan mengikat menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang menjadi dalil pokok sengketa dalam gugatan Penggugat tidak terbukti maka gugatan Penggugat harus ditolak;

## DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonpensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa pertimbangan dalam konpensi secara mutatis mutandis Majelis Hakim ambil alih sebagai pertimbangan dalam rekonpensi;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Penggugat I Rekonpensi/Tergugat II Konpensi dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat III Konpensi telah mengajukan gugatan rekonpensi yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim menyatakan:

1. Menyatakan hukum Akta Perdamaian dan Kesepakatan Nomor 02 tanggal 3 Mei 2016 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
2. Menyatakan hukum Akta Van Dading Pengadilan Negeri Mataram Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtr tanggal 24 Mei 2016 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan hukum Akta Kuasa Menjual nomor 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan hukum, Akta Jual Beli Nomor: 188/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor: 189/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual

Halaman 58 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Mtr

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Nomor: 190/2018 tanggal 25 April 2018, dan Akta Jual Beli Nomor: 191/2018 tanggal 25 April 2018 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang diminta Penggugat I dan II Rekonsensi telah dipertimbangkan dan telah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dalam pertimbangan konpensi maka hal yang sama yang dituntut dalam gugatan rekonsensi dapat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan selanjutnya dari Penggugat II Rekonsensi/Tergugat III Konpensi Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-6 gugatan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat III Konpensi yang meminta menyatakan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat III Konpensi sebagai pembeli yang beritikad baik, oleh karena telah dipertimbangkan dan telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dalam pertimbangan konpensi maka petitum ke-6 tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-7 gugatan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat III Konpensi yang meminta menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan intimidasi dan menghalangi investor diatas tanah obyek sengketa. Bahwa oleh karena selama persidangan tidak ada bukti apapun yang diajukan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat III Konpensi terhadap dalil tersebut maka petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-8 yang meminta menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum atas penyerobotan tanah sengketa, oleh karena berdasarkan bukti T.III-10 dan T.III-11 Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menguasai atau menyuruh orang lain untuk memakai tanah tanpa izin yang berhak, dan pihak yang dirugikan adalah Penggugat II Rekonsensi/Tergugat III Konpensi, maka sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat II Rekonsensi/Tergugat III Konpensi. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ke-8 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 9 dan ke 10 tentang adanya kerugian moril dan materiil yang diderita Penggugat II Rekonsensi/Tergugat III

Halaman 59 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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

Konpensi, oleh karena selama persidangan tidak dapat dibuktikan tentang kerugian *a quo* maka petitum ke 9 dan ke 10 harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan rekonsensi Penggugat II Rekonsensi/Tergugat III Konpensi dapat dikabulkan hanya untuk sebagian;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi sebagai pihak yang dikalahkan maka harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1338 dan Pasal 1792 KUHPerdara, Pasal 154 ayat (2) Rbg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONPENSI

#### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat IV;

#### Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya;

### DALAM REKONPENSI

#### Terhadap Penggugat I Rekonsensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Akta Perdamaian dan Kesepakatan Nomor 02 tanggal 3 Mei 2016 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan hukum Akta Van Dading Pengadilan Negeri Mataram Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtr tanggal 24 Mei 2016 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan hukum Akta Kuasa Menjual nomor 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan hukum, Akta Jual Beli Nomor: 188/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor: 189/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor: 190/2018 tanggal 25 April 2018, dan Akta Jual Beli Nomor: 191/2018 tanggal 25 April 2018 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 60 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN 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)



**Terhadap Penggugat II Rekonsensi**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat II Rekonsensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Akta Perdamaian dan Kesepakatan Nomor 02 tanggal 3 Mei 2016 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan hukum Akta Van Dading Pengadilan Negeri Mataram Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Mtr tanggal 24 Mei 2016 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan hukum Akta Kuasa Menjual nomor 16 tanggal 19 Juni 2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan hukum, Akta Jual Beli Nomor: 188/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor: 189/2018 tanggal 25 April 2018, Akta Jual Beli Nomor: 190/2018 tanggal 25 April 2018, dan Akta Jual Beli Nomor: 191/2018 tanggal 25 April 2018 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat III Kompensi sebagai pembeli yang beritikad baik dan dilindungi undang-undang;
7. Menyatakan hukum Perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi yang melakukan penyerobotan diatas tanah obyek sengketa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 2/Pid.C/2019/PN Mtr tanggal 30 April 2019 dan dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram nomor 34/Pid.C/2019/PT MTR tanggal 1 Juli 2019 merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Menolak gugatan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat III Kompensi untuk selebihnya;

**DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.4.870.500,00 (empat juta delapan ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Rabu, tanggal 4 Desember 2019 oleh Nyoman Ayu Wulandari, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Kurnia Mustikawati, S.H., dan I Wayan Sugiartawan, S.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Mtr tanggal 15 April 2019, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 12 Desember 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim

Halaman 61 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut, Sri Indrawati, S.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Tergugat IV tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat V maupun kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kurnia Mustikawati, S.H.

Nyoman Ayu Wulandari, S.H., M.H.

I Wayan Sugiartawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Sri Indrawati, S.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00;
2. biaya Proses	: Rp	50.000,00;
3. Panggilan	: Rp	3. 464.500 ,00;
4. PNBP panggilan	: Rp	60.000,00;
5. Pemeriksaan setempat	: Rp	1.250.000,00;
6. Redaksi	: Rp	10.000,00;
7. Materai	: Rp	6000,00;
Jumlah	: Rp	4.870.500,00;

(empat juta delapan ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah)