



PUTUSAN

NOMOR : 117 / PDT / 2018 / PT MTR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan Putusan tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

HEIDI MARGARET PETCH: Perempuan Kelahiran 19 Desember 1953 Warga Negara Australia, Pemegang Passport No. : M9586067, yang beralamat di Villa Verve Jln. Raya Mangsit Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, yang dalam tingkat banding diwakili oleh Kuasanya **SUUD HASRI, SH., PUTRIANA, SH. Dan AKHMAD SUHAIDI, SH.,** Ketiganya Advokat/Pengacara beralamat di Jl. Langko No. 88 Kelurahan Dasan Agung, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram berdasarkan Surat Kuasa Khusus **No: 17/Adv-SH/VI/2017** tanggal 19 Juni 2017, dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengaduan Negeri Mataram tanggal 22 Juni 2017 Nomor :247/SK-PDT/2017/PN.MTR, disebut **sebagai Pemanding** semula **sebagai Penggugat ;**

MELAWAN :

- NICHOLE ANN JENNINGS:** Warga Negara Australia, Jenis Kelamin Perempuan, Lahir di Sydney, 20 Januari 1966, Pemegang Passport No: e4041b62 semula bertempat tinggal dan atau berdomisili di Dusun Jelenga, Desa Beru, Kecamatan Jereweh, Kabupaten Sumbawa Barat, namun saat ini tidak diketahui keberadaan alamatnya secara jelas ;
- SHELBY ALEXANDRA JENNINGS:** Warga Negara Australia, Jenis Kelamin Perempuan, Umur ± 24 Tahun, Pemegang Passport No. : M6250226, semula bertempat tinggal dan atau berdomisili di Dusun Jelenga, Desa Beru, Kecamatan Jereweh, Kabupaten Sumbawa Barat, namun saat ini tidak diketahui keberadaan alamatnya secara jelas ;
- JACKSON CLARRIE JENNINGS :** Warga Negara Australia, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur ± 20 Tahun, semula bertempat tinggal dan atau berdomisili di Dusun Jelenga, Desa Beru, Kecamatan

Halaman 1 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Jereweh, Kabupaten Sumbawa Barat, namun saat ini tidak diketahui keberadaan alamatnya secara jelas dan dari no. 1 s/d no.3 diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama **1. USEP SYARIF HIDAYAT,SH., 2. ADLIAM CURCIL, SH,** keduanya adalah Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Law Office Advokat Rakyat beralamat di Perumahan Kopajali No. 9 Kelurahan Jempong Barau Kecamatan Sekerbela, Mataram NTB, berdasarkan surat kuasa husus tanggal 18 September 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 4 Oktober 2017 dengan Register Nomor 399/ SK.PDT / 2017 / PN. MTR yang disebut sebagai **Para Terbanding 1, 2 dan 4** semula sebagai **Para Tergugat 1, 2 dan 4;**

- 4. RIYA WAHYUNI :** Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, semula bertempat tinggal di Karang petak, Desa pemenang Timur, kecamatan Pemenang, namun saat ini tidak diketahui keberadaan alamatnya secara jelas,dalam tingkat banding diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama **1, MOH. SALEH,SH., 2. IMAM SOFIAN,SH., 3. SAIFUL AKBAR, SH., 4. EVAN FEDRIYANTY, SH., 5. SATRIO EDI SURYO, SH., MH.,** **kelimanya** adalah Advocate and Legal Consultants pada Kantor Moh. Saleh SH & Parters dan berkantor dijalan Sultan Iskandar Muda / Jalan Baru II. 4, Kebayoran Lama Utara Jakarta Selatan DKI Jakarta, 08128099399 berdasar surat kuasa Khusus Nomor 072 / SKu-MS &PDT / VIII / 2017 / tanggal 15 Agustus 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 29 Agustus 2017 dengan Register Nomor 329/ SK.PDT / 2017 / PN. MTR disebut sebagai **Terbanding 6** semula **sebagai Tergugat 6;**
- 5. Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara** Beralamat di Gondang, Lombok Utara, dalam tingkat banding diwakili oleh kuasa Hukumnya yang bernama **1. ZUHAL, SH., 2. HJ. BAIQ SRINING AYU, SH., 3. I PANDE MADE ARYAWAN, SH.,** ketiganya sama – sama sebagai Kepala seksi Kantor

Halaman 2 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan yang berdasarkan surat kuasa Khusus Nomor 11 / 52.10 / SK / VII / 2017 / tanggal 14 Juli 2017 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 26 Juli 2017 dengan Register Nomor 281 / SK.PDT / 2017 / PN.MTR disebut sebagai **Terbanding 9** semula sebagai **Tergugat 9**;

6. **PORSCHA JADE JENNINGS** : Warga Negara Australia, Jenis Kelamin Perempuan, Umur ± 22 Tahun, Pemegang Passport No. :M6250265, semula bertempat tinggal dan atau berdomisili di Dusun Jelenga, Desa Beru, Kecamatan Jereweh, Kabupaten Sumbawa Barat, namun saat ini tidak diketahui keberadaan alamatnya secara jelas, disebut sebagai **Terbanding 6** semula sebagai **Tergugat 3** ;

7. **ASIAH KUDRIYANTI** : Warga Negara Indonesia, Umur ± 44 Tahun, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, semula bertempat tinggal di Kompleks Perumahan Green Valley Jln. Gardenia No. 14 A RT 003, Desa Batu Layar – Kabupaten Lombok Barat, namun saat ini tidak diketahui keberadaan alamatnya secara jelas disebut **sebagai Terbanding 7** semula **sebagai Tergugat 5** ;

8. **BAIQ LILY CHAERANI, SH** : Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Notaris / PPAT, Beralamat di Jln. Raya Tanjung, Kecamatan Tanjung – Kabupaten Lombok Utara, disebut **sebagai Terbanding 8** semula **sebagai Tergugat 7** ;

9. **PETRA MARIAWATI A.I.S, SH** : Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Notaris / PPAT, Beralamat di Jln. Pejanggik Nomor 67 Cakranegara, Kecamatan Cakranegara, Mataram disebut **sebagai Terbanding 9** semula **sebagai Tergugat 8**;

Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat Nomor : 117 / PDT / 2018 / PT MTR tanggal 23 Juli 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Halaman 3 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta Surat - surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

Setelah membaca turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram nomor : 129 / Pdt. G / 2017 / PN Mtr tanggal 18 Januari 2018;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 22 Juni 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 22 Juni 2017 dibawah register perkara Nomor : 129 / Pdt. G / 2017 / PN. Mtr, telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat 1 pernah membeli 2 (dua) bidang tanah secara bersama – sama secara bertahap yaitu pada tahun 2001 dan 2002, dan oleh karena Penggugat dan Tergugat 1 adalah orang Asing dimana waktu itu belum memiliki PT. PMA (Penanaman Modal Asing), maka dalam pembelian kedua bidang tanah tersebut menggunakan orang Indonesia yang bernama Almarhum. H. KHAMSON (suami dari Tergugat 5) sebagai Nominee, adapun kedua bidang tanah dimaksud adalah sebagai berikut :

a. Sebidang tanah yang terletak di Dusun Teluk Dalem Kren Desa Sokong (sekarang desa Medana), Kecamatan Tanjung Lombok Barat (sekarang Lombok Utara) dengan sertifikat Hak Milik No. 828 tertanggal 02 Agustus 2000 atas nama I Gede Terna seluas 8684 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Makam Medana / Tanah Jumadil

Sebelah Selatan : Lombok Lodge Hotel

Sebelah Timur : Pantai

Sebelah Barat : Jalan ke Makam Medana

Sebagaimana Akta Jual beli No. 03 yang di buat di hadapan Notaris Eddy Hermansyah, SH tertanggal **2 Mei 2001** antara H. KHAMSON (sebagai Pembeli) dengan I GEDE TERNA (Pihak Penjual) dengan harga **Rp. 645.000.000,- (enam ratus empat puluh lima juta rupiah)**. Yang kemudian Sertipikat No. 828 yang semula atas nama I Gede Terna dirubah menjadi atas nama H. KHAMSON.

Bahwa untuk mempermudah pembagian tanah yang dibeli dengan dengan uang dari Penggugat dan Tergugat , maka H. Khamson mengajukan permohonan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 828 menjadi 2 (dua)

Halaman 4 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian sehingga menjadi SHM Nomor 1059 dan SHM Nomor **1060** dengan luas masing-masing 4342 M2.

Bahwa selanjutnyaH. Khamson kembali mengajukan Permohonan Pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 1059 menjadi 2(dua) bagian sehingga menjadi SHM Nomor 10 luas 200 M2 dan SHM Nomor 11 luas 3834 M2.

Dengan demikian atas bidang tanah tersebut diatas saat ini telah terbagi dalam 3 SHM yaitu SHM No.1060, SHM No. 10 dan SHM No.11.

- b. Sebidang tanah milik JUMADIL (waktu itu belum ada sertifikat) yang bersebelahan dengan Tanah I Gede Terna ,terletak di Dusun Teluk dalem kren desa Sokong (sekarang Desa Medana), Kecamatan Tanjung Lombok Barat (sekarang Lombok Utara) seluas 700 M2 (7 are) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Makam Medana
Sebelah Selatan : Tanah H.Khamson
Sebelah Timur : Pantai
Sebelah Barat : Jalan ke Makam Medana

Sebagaimana Akta Jual beli No. 126 yang di buat di hadapan Notaris Eddy Hermansyah, tertanggal 19 Agustus 2002 antara H. KHAMSON (sebagai Pembeli) dengan JUMADI (Pihak Penjual), dengan Harga **Rp. 15.000.000 (Lima belas juta rupiah)**, dan terhadap tanah ini selanjutnya dibuatkan sertifikat oleh H. KHAMSON dengan sertifikat Nomor 1109 atas nama H. Khamson.

2. Bahwa selanjutnya kedua bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat dan Tergugat 1 sebagaimana diuraikan diatas termuat dalam 4 SHM yaituSHM.No.1060, SHM.No.10, SHM.No.11 serta SHM.No.1109digabungkan oleh H. KHAMSON menjadi satu kesatuan sehingga menjadi sebidang tanah terletak di Dusun Teluk Dalem KrenDesa Sokong (sekarang Desa Medana), Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Barat (sekarang KabupatenLombok Utara) dan saat ini terdapat 2 bangunan yang belum sempurna, dengan sertifikat Hak Milik Nomor 15 seluas ± 9361 M² atas nama H. Khamson sekarang telah dimutasi menjadi nama RIYA WAHYUNI (Tergugat 6) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Makam Medana
Sebelah Selatan : Lombok Lodge Hotel
Sebelah Timur : Pantai

Halaman 5 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Jalan ke Makam Medana, untuk selanjutnya disebut sebagai :

OBJEK SENGKETA

3. Bahwa adapun pembelian obyek sengketa tersebut bersumber dari keuangan bersama antara Penggugat dan Tergugat 1 dimana sebelum pembelian obyek sengketa, Penggugat dan Tergugat 1 membuka Rekening bersama di Bank Negera Indonesia (BNI) Cabang Utama Mataram dengan Nomor Rekening : **038 007 0036 77 901 atas nama HEIDI MARGARET PETCH dan NICHOLE ANN JENNINGS pada tanggal 10 April 2001** yang kemudian pada tanggal **1 Mei 2001** HEIDI MARGARET PETCH (penggugat) memasukkan uang sejumlah Rp. 623.078.887,- Ke Rekening bersama tersebut **untuk selanjutnya ditransfer langsung ke Rekening Notaris EDDY HERMANSYAH SH** yang mengatur jual beli obyek sengketa.
4. Bahwa selain dari adanya Rekening Bersama diatas, sebagai pengakuan dan atau membuktikan bahwa obyek sengketa dibeli dari keuangan bersama antara Penggugat dan Tergugat 1 sedangkan Alm. H. KHAMSON hanya sebagai Nomine, maka Alm. H. Khamson dengan kesadaran penuh membuat surat pernyataan dan surat kuasa kepada Penggugat dan Tergugat 1 sebagaimana akta akta berikut :
 - a. **Akta Pernyataan Nomor 08 Tertanggal 4 Mei 2001**, yang dibuat dihadapan Notaris EDDY HERMANSYAH, SH yang pada intinya menyatakan bahwa obyek tanah yang dibeli oleh H. KHAMSON adalah milik Penggugat dan Tergugat 1.
 - b. **Akta kuasa untuk menjual Nomor 09 Tertanggal 4 Mei 2001** yang dibuat dihadapan Notaris EDDY HERMANSYAH, SH. yang pada intinya H. KHAMSON memberikan kuasa untuk menjual dan atau apapun bentuknya terhadap obyek sengketa kepada Penggugat dan Tergugat 1.
5. Bahwa selanjutnya pada tahun 2009 setelah Penggugat memiliki PT. PMA (PT. VERVE INTERNATIONAL) Penggugat meminta kepada Tergugat 1 dan H. KHAMSON selaku Nomine untuk menyerahkan $\frac{1}{2}$ bagian dari obyek sengketa untuk dijadikan Asset PT. Milik Penggugat, akan tetapi hal tersebut tidak diberikan oleh Tergugat 1 dan juga H. KHAMSON dengan alasan yang tidak jelas, bahkan Tergugat 1 dan Alm. H. KHAMSON menyuruh Alm Ismail Morihima (Penjaga obyek sengketa sebelumnya) untuk memagar obyek sengketa dan tidak memberikan akses kepada Penggugat untuk memasuki obyek sengketa dan perintah tersebut berlaku bagi penjaga obyek sengketa saat ini.

Halaman 6 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



6. Bahwa ternyata pada tahun 2007 tanpa sepengetahuan dan atau tanpa izin Penggugat, Tergugat 1 meminta kepada Alm. H. KHAMSON dan juga istrinya AISAH KUDRIYANTI (Tergugat 5) untuk membuat surat pernyataan dan kuasasebagai berikut :

- a. Akta Pernyataan Nomor 75 Tertanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris PETRA MARIAWATI, SH (Tergugat 8) yang menyatakan obyek sengketa adalah milik dari Tergugat 1 dan anak – anaknya (Tergugat 2 – Tergugat 4)
- b. Akta Kuasa Menjual Nomor 76 Tertanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris PETRA MARIAWATI, SH (Tergugat 8) yang memberikan hak kepada Tergugat 1 dan anak – anaknya (Tergugat 2 – Tergugat 4) untuk menjual obyek sengketa.

Bahwa pembuatan kedua Akta diatas dilakukan tanpa terlebih dahulu membatalkan akta–akta yang sejenis atas obyek yang sama yang isinya bertentangan yangdibuat sebelumnya oleh H. KHAMSON di Notaris EDDY HERMANSYAH,SH,. Dengan demikian pembuatanAkta Pernyataan No.75 dan Akta Kuasa Menjual No. 76 diatas merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga akta-akta tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

7. Bahwa **kemudian pada tahun 2011**, Tanpa sepengetahuan dan atau tanpa izin dari Penggugat, yang juga memiliki hak atas obyek sengketa, dengan berlandaskan pada Akta Pernyataan dan Kuasa Menjual yang tidak sah/batal demi hukum diatas Tergugat 1 menjual obyek sengketa kepada RIYA WAHYUNI (Tergugat 6) yang tidak lain adalah Nomine dari Tergugat 1

sendiri dengan harga yang tidak masuk akal dan atau jauh dibawah harga pasar yakni **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)**, sementara sebelumnya pada tahun 2001 dan 2002 obyek sengketa dibeli dengan harga **± 660.000.000,- (enam ratus enam puluh juta rupiah)**,, adapun jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris BAIQ LILY CHAERANI, SH (Tergugat 7) , sebagaimana akta Jual beli Nomor 139 /2011 tertanggal 29 Maret 2011., Dengan demikian pembuatan Akta Jual Beli diatas merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga akta jual beli tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

8. Bahwa dengan berdasarkan Akta Jual Beli diatas, Tergugat 6 mengajukan permohonan mutasi atas SHM. No. 15 dari atas nama H.Khamson menjadi atas nama Tergugat 6, namun proses mutasi tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat 9 karena adanya pencegahan yang diajukan Penggugat.



9. Bahwa atas tindakan Para Tergugat tersebut, Penggugat akhirnya mengajukan Gugatan untuk mendapatkan haknya melalui Pengadilan Negeri Mataram sebagaimana Teregister dalam perkara Nomor.15/Pdt.G/2012/PN.Mtr dan telah diputus tanggal 30 Agustus 2012 dengan amar putusan Menolak gugatan Penggugat, namun ditingkat banding, Pengadilan Tinggi Mataram, dengan putusan Perkara Nomor 181/PDT/2012/PT.MTR Tertanggal 28 Februari 2013 memutuskan “Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima” dengan alasan bahwa gugatan Penggugat kabur karena obyek sengketa yaitu tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 15 Tidaklah berasal dari Tanah Sertifikat Hak milik Nomor 828 melainkan dari Tanah dengan Sertifikat Hak milik Nomor 10,11, 1060 dan 1109 sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi hal. 19 dan 20.
10. Bahwa dengan adanya Putusan Nomor 15/Pdt.G/2012/PN.Mtr tanpa melihat adanya putusan dari pengadilan tinggi Nomor 181/PDT/2012/PT.MTR yang menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima tersebut, kemudian **Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara (Terugat 9)** berani melakukan pengalihan nama (mutasi) atas obyek sengketa yang semula atas nama H. KHAMSON menjadi atas nama **RIYA WAHYUNI (Tergugat 6)** sehingga jelas peralihan nama tersebut tidak sesuai dengan prosedur dan harus dikesampingan.
11. Bahwa selanjutnya tanpa disadari oleh Penggugat dan Tergugat 1, Ternyata Alm.H. KHAMSON menyesali semua perbuatannya dan sebelum meninggal dunia Alm.H. KHAMSON membuat surat pernyataan secara tertulis (dibawah tangan) pada tanggal 11 April 2011 yang selanjutnya dikuatkan dengan membuat akta pernyataan dihadapan Notaris / PPAT Eddy Hermansyah, SH. sebagaimana akta pernyataan Nomor 15 tertanggal 19 Juli 2011 yang pada intinya menyatakan Alm. H.KHAMSON **hanya mengakui** kebenaran Akta Pernyataan Nomor 8 dan kuasa menjual Nomor 9 yang pertama kali dibuat tertanggal 4 Mei 2001 dihadapan Notaris / PPAT Eddy Hermansyah SH, dan **tidak mengakui/mencabut** Akta No.75 dan 76 tanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Petra Meriawati Ais, SH.
12. Bahwa selain membuat akta pernyataan baru, Alm. H.KHAMSON juga mengakui telah mengaburkan asal muasal obyek sengketa (SHM 15) dari SHM 828 dengan melakukan pemecahan, dan untuk itu H.KHAMSON telah memberikan copy dari permohonan pemecahan – pemecahan sertifikat tersebut yaitu antara lain :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Copy permohonan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 828 menjadi 2 (dua) bagian sehingga menjadi SHM Nomor 1059 dan SHM 1060
- b. Copy Permohonan Pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 1059 menjadi 2(dua) bagian sehingga menjadi SHM Nomor 10 dan SHM Nomor 11.
- c. Copy permohonan penerbitan sertifikat atas tanah yang dibeli dari Jumadi sehingga menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1109.
- d. Copy Permohonan Penggabungan Sertifikat Hak Milik Nomor 1060, 10 ,11 dan 1109 **sehingga Menjadi SHM nomor 15** (obyek sengketa) sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Mataram sebelumnya.

Sehingga dengan adanya bukti tersebut Penggugat kembali mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Mataram sebagaimana Perkara Aquo.

13. Bahwa Penggugat menyadari bahwa Penggugat dan Tergugat 1 selaku orang yang mempunyai hak atas tanah sengketa adalah Warga Negara Asing yang tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia, sehingga sangat beralasan hukum untuk meminta kepada majelis Hakim agar terhadap obyek sengketa dilelang oleh lembaga yang berwenang dan kemudian menyerahkan $\frac{1}{2}$ setengah harga penjualan dari obyek sengketa kepada Penggugat .

14. Bahwa apa yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan melakukan jual beli dengan harga dibawah pasar dan atau memproses jual beli dan atau membuat apapun yang berkaitan dengan obyek sengketa tanpa seijin dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi penggugat baik secara Materil maupun Immateriil.

Kerugian Materiiil

- Hilangnya hak Penggugat terhadap $\frac{1}{2}$ bagian dari obyek sengketa dan tidak dapat menikmati hasil/keuntungan yang seharusnya diterima jika tanah bagian Penggugat dikelola/disewakan yang diperhitungkan sebesar Rp.200.000.000,/tahun terhitung sejak tahun 2001 sampai dengan adanya pelaksanaan putusan perkara ini.

Kerugian Immateriil

- Bahwa akibat dari perbuatan-perbuatan para Tergugat tersebut, nyatanya telah menimbulkan Kerugian Immateriil berupa terganggunya aktivitas dan pekerjaan sehari-hari serta terganggunya ketenangan dan kenyamanan hidup Penggugat yang sejatinya tidak dapat dinilai dengan

Halaman 9 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR

Disclaimer

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



materi/uang, akan tetapi agargugatan ini tidak ilusioner maka sangatlah beralasan untuk mengganti kerugian tersebut dengan sejumlah uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah);

- 15.** Bahwa selanjutnya untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan agar obyek sengketa tidak dialihkan kepada pihak ketiga lainnya maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Mataram berkenan meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslaag) terhadap obyek sengketa.
- 16.** Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik, maka sangat beralasan hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu / serta merta (uitvorrbaar bij voraad) meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum Verzet, Banding, ataupun Kasasi.

Bahwa berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya :
2. Menyatakan hukum bahwa uang yang dipergunakan untuk membeli obyek sengketa adalah bersumber dari keuangan Penggugat dan Tergugat 1.
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat 1, dan Para Tergugat yang menjual dan atau membantu proses penjualan obyek sengketa tanpa sepengetahuan dan atau tanpa izin dari penggugat adalah perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan hukum jual beli yang dilakukan atas tanah sengketa tidak sah dan batal demi hukum.
5. Menyatakan segala dokumen terkait obyek sengketa yang dibuat tanpa sepengetahuan dan atau tanpa izin Penggugat diantaranya Surat Pernyataan No. 75, Kuasa Menjual No.76 serta peralihan sertifikat hak milik No. 15 yang semula atas nama H. Khamson menjadi Riya Wahyuni adalah tidak sah dan batal demi hukum.
6. Memerintahkan kepada para Tergugat dan atau siapa saja yang menduduki / menguasai Objek Sengketa untuk mengosongkan Objek Sengketa bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang.
7. Memerintahkan agar Objek Sengketa dijual lelang melalui lembaga yang berwenang dan ½ (setengah) dari hasil penjualan lelang diserahkan kepada Penggugat.
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Consevatoir Beslaag) terhadap tanah obyek sengketa

Halaman 10 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil; kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah)/tahun dihitung sejak tahun 2001 sampai dengan adanya pelaksanaan putusan perkara ini.
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah); kepada Penggugat.
11. Menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu /serta merta (witvobaar bij voraad) meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum Verzet, Banding, ataupun Kasasi.
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini
13. Dan atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 129 / Pdt. G / 2017 / PN Mtr, tanggal 18 Januari 2018, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima Niet on Vakelijck Verklaad (NO);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.914.500. (tiga juta sembilan ratus empat belas ribu lima ratus rupiah) ;

Membaca Akta pernyataan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 25 Januari 2018 Pembanding / semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 129 / Pdt. G / 2017 / PN Mtr Tertanggal 18 Januari 2018 mohon diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding;

Membaca Risalah pemberitahuan pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurus Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 129 / Pdt. G / 2017 / PN Mtri tanggal 31 Januari 2018 yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara seksama dan sah kepada Kuasa Hukum Para Terbanding 1,2 & 4 semula / Para Tergugat 1, 2, & 4, serta Terbanding 3 / Tergugat 3 pada tanggal 12 Februari 2018 dan Terbanding 5 semula Tergugat 5 pada tanggal 31 Januari 2018, sedangkan Terbanding 7, Terbanding 8,

Halaman 11 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding 9 masing – masing pada tanggal 20 dan 31 Februari 2018, dan Kuasa Terbanding 6 di beritahukan Lewat Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 30 Januari 2018 ;

Membaca Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding / semula Penggugat pada tanggal 15 Maret 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 19 Maret 2018, dan Memori banding tersebut telah pula diberitahukan / diserahkan salinannya kepada Kuasa Para Terbanding 1, 2 & 4 semula Para Tergugat 1, 2 & 4 pada tanggal 21 Maret 2018, dan Terbanding 3 / Tergugat 3, pada tanggal 3 April 2018, Terbanding 5 / semula Tergugat 5 pada tanggal 22 Mart 2018, Kuasa Terbanding 6 / semula Tergugat 6 pada tanggal 21 Maret 2018, sedangkan Terbanding 7, Terbanding 8, Terbanding 9 masing – masing pada tanggal 21 Maret 2018 byang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Membaca pula kontra memori banding yag diajukan Kuasa Para Terbanding 1, 2 & 4 semula Tergugat 1, 2 & 4 tertanggal 16 April 2018 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 16 April 2018 yang telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding / semula Penggugat pada tanggal 17 April 2018 dan kepada Terbanding 3 / semula Tergugat 3, Trbanding 5 / semula Tergugat 5, Terbanding 6/ semula Tergugat 6, Terbanding7, Terbanding 8, dan Terbanding 9 masing - masing pada tanggal 17 April 2018 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini, yang masing-masing baik Memori Banding maupun Kontra memori Banding merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;

Membaca Surat Pemberitahuan memeriksa berkas perkara nomor : 129 / Pdt. G / 2017 / PN Mtr tertanggal 16 April 2018 kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan Terbanding 1, 2 & 4 semula Tergugat 1 2 & 4 pada tanggal 11 April 2018, Terbanding 3 / semula Tergugat 3 pada tanggal 18 April 2018, Terbanding 5 pada tanggal 13 April 2018, Kuasa Terbanding 6, Terbanding 7, Terbanding 8, dan Terbanding 9 masing – masin pada tanggal 11 April 2018 dan sesuai dengan Panitera Pengadilan Negeri Mataram tanggal 23 Mei 2018 Pihak Pembanding / Penggugat dan Pihak Para Terbanding / Para Tergugat Maupun Kuasanya sama – sama tidak dating untuk menggunakan haknya untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tingkat Banding ,

Halaman 12 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pengugat telah mengajukan Memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan Judex Factie pada halaman 51 dan 52 yang menyatakan gugatan Penggugat adalah merupakan gugatan wanprestasi dan bukan merupakan gugatan perbuatan melawan hukum adalah jelas – jelas keliru, karena dari fakta – fakta hukum yang terungkap di persidangan baik dari bukti Surat maupun keterangan saksi **Eddy Hermansyah, SH.** dan telah diakui oleh Tergugat I bahwa benar Penggugat dan Tergugat I dengan menggunakan orang Indonesia yang bernama **H. KHAMSON** sebagai Nominee, sehingga tanah obyek sengketa merupakan milik bersama Penggugat dengan Tergugat I, namun yang menjadi permasalahan dan yang menjadi dasar gugatan yang diajukan Penggugat adalah karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang telah menjual dan mengalihkan tanah obyek sengketa kepada Tergugat 6 tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat yang juga selaku pemilik yang mempunyai hak atas tanah obyek sengketa ;
- Bahwa sebelum tanah sengketa di aiakan / di jual kepada Tergugat 6, Pembanding semula Penggugat sudah berulang kali untuk meminta haknya berupa $\frac{1}{2}$ dari tanah obyek sengketa untuk di kuasai sendiri oleh Penggugat karena Penggugat telah memiliki PT PMA (PT VERVE INTERNASIONAL) namun secara sewenang – wenang Tergugat I dan H. KHAMSON tidak memberikan bahkan H. KHAMSON sebagai Nominee bersekongkol dengan Tergugat I dengan membuat Surat pernyataan secara sepihak yang menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik dari Tergugat I beserta anak – anaknya Penggugat 3 dan 4 dan membuat Kuasa menjual (bukti P-15/ T I. 2. / T 6, 7 / P-16 / T I. 3 / T- 6, 8) ;
- Bahwa Tergugat I dengan dasar akta pernyataan dengan surat kuasa menjual dari H. KHAMSON tersebut mengalihkan dan menjual obyek sengketa kepada Tergugat 6, dan ternyata Tergugat 6 merupakan Pegawai di kantor Notaris yang di pinjam namanya oleh Tergugat I (bukti P-24) bahkan Tergugat 6 dalam

Halaman 13 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasus lain adalah kuasa hukum Tergugat I sehingga Tergugat 6 merupakan orang yang di pasang untuk kepentingan (Nominee) dari Tergugat I, sehingga dengan demikian jelaslah terlihat kabur Tergugat sengaja dengan sewenang – wenang ingin menguasai sendiri tanah obyek sengketa dengan cara – cara yang tidak sah ;

- Bahwa kemudian merasa bersalah karena telah menghilangkan hak atas tanah sengketa pada Penggugat, akhirnya H. KHAMSON telah mencabut dengan menyatakan tidak berlaku surat pernyataan yang pernah di buatnya (P-20 dan P-21) dan menyatakan kembali kesepakatan awal yaitu tanah obyek sengketa milik bersama Penggugat dengan Tergugat I ;
- Bahwa berdasarkan fakta – fakta hukum yang diuraikan diatas jelaslah materi gugatan Penggugat adalah termasuk pada kualifikasi perbuatan melawan hokum dan bukan merupakan perbuatan Wanprestasi ;
- Bahwa materi pokok perkara sebagaimana terungkap dari fakta – fakta persidangan yang sama sekali tidak / belum di pertimbangkan Juedex Factie Pengadilan Negeri Mataram antara lain pada pokoknya :
 1. Penggugat dan Tergugat I sama Warga Negara Australia sebagai sahabat bermaksud membuka usaha bersama di Indonesia dengan membeli tanah sengketa sebagai lokasi usaha untuk itu Penggugat dan Tergugat I membuka rekening / account bersama di BNI, dimana untuk membayar tanah sengketa Penggugat memasukan uang ke rekening Notaris Eddy Hermansyah untuk di teruskan kepada penjual tanah sengketa (Terbukti P-1 dengan keterangan saksi Eddy Hermansyah) ;
 2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I sama – sama WNI dan belum memiliki perusahaan PMA karenanya karena tidak di perbolehkan membeli tanah di Indonesia, maka untuk melakukan transaksi pembelian tanah sengketa menggunakan WNI bernama H. KAMSON sebagai Nominee (bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-7 di dalam keterangan saksi Eddy Hermansyah) ;
 3. Bahwa tanpa sepengetahuan / persetujuan Penggugat, pada tanggal 27 Desember 2007 H.Khamson membuat surat pernyataan bahwa tanah sengketa hak milik Tergugat 1 s/d 4 dan membuat kuasa menjual (bukti P.15/T1.2/T6.7, P16/T1.3/T6.8), kemudian dengan tumpang tindih tanggal 1 Agustus 2008 H. Khamson memberikan hibah wasiat kepada Tergugat 1 atas

Halaman 14 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



tanah sengketa (bukti T1.4/T6.6), padahal H. Khamson sebelumnya pernah membuat surat pernyataan bahwa tanah sengketa adalah hak bersama Penggugat dan Tergugat 1 dan memberikan Kuasa Menjual kepada keduanya (bukti P.4 dan P.5);

4. Bahwa ternyata H. KHAMSON menyesali semua perbuatannya, kemudian membuat surat pernyataan secara tertulis pada tanggal 5 April 2011 (Bukti P.20) yang selanjutnya dikuatkan dengan membuat akta pernyataan dihadapan Notaris / PPAT Eddy Hermansyah, SH. sebagaimana akta pernyataan Nomor 15 tertanggal 19 Juli 2011 (Bukti P.21) yang pada intinya menyatakan Alm. H. KHAMSON **hanya mengakui** kebenaran Akta Pernyataan Nomor 8 dan kuasa menjual Nomor 9 yang pertama kali dibuat tertanggal 4 Mei 2001 dan mencabut akte No.75 dan 76 tanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Fetra Meriawati Ais, SH maka dengan demikian akte jual beli yang di buat oleh Tergugat 7 yaitu jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat 6 (bukti (P.17/T1.6/T6.12) tidak sah ;

Menimbang, bahwa Terbanding semua Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat 4 telah mengajukan Kontra Memori banding yang pada pokoknya :

- Bahwa terkait dengan memori banding Pembanding poin 1 mendalilkan "adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 yang telah menjual dan mengalihkan tanah obyek sengketa kepada Tergugat 6 tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat yang juga selaku pemilik yang mempunyai hak atas tanah obyek sengketa, Bahwa alasan Pembanding seharusnya cermat dan mencermati, bahwa tergugat 5 yang mewakili almarhum H. Khamson pada perkara Nomor 15/PDT.G/2012/PN.Mtr dan perkara Nomor 174/PDT.G/2013/PN.MTR dan almarhum H Khamson memiliki turunan yang seharusnya di ikutkan dalam gugatan sebagai Para Pihak sehingga alasan Penggugat dalam memori bandingnya tersebut harus di tolak ;
- Bahwa mengenai uang transfer yang ditransfer kepada saksi **EDDY HERMANSYAH, S.H.** menyangkal pernah menerima dana transfer dari Penggugat, sehingga sudah patut dalil Penggugat di tolak ;
- Bahwa Para Terbanding (Terbanding I, II, dan IV) berharap agar perkara ini kembali di periksa berkas perkaranya mengenai :
 1. Alamat Tergugat I, II, dan IV yang mengambil alamat di wilayah NTB, sedangkan Tergugat I, II, dan IV beralamat di Australia, sehingga sudah jelas Pembanding dahulu Penggugat melakukan tipu muslihat agar Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, II, dan IV tidak menerima berkas gugatan dan tidak melakukan perlawanan.

2. Tergugat 5 yang dikaitkan dengan almarhum H, Khamson, apakah almarhum tidak memiliki ahli waris yang sepatutnya di ikutkan sebagai Pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan mempeajari kembali dengan seksama berkas perkara banding a quo, Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan alasan dan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 129 / Pdt. G / 2017 / PN. Mtr tersebut dengan pertimbangan sebagaimana di uraikan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan Pembanding semula Penggugat dalam perkara aquo adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dan Tergugat I pernah membeli 2 (dua) bidang tanah secara bersama – sama secara bertahap tahun 2001 dan tahun 2002 dan oleh karena Penggugat dan Tergugat I adalah Warga Negara Asing, (WNA) waktu itu belum memiliki PT Penanaman Modal Asing, maka untuk pembelian 2 (dua) bidang tanah tersebut menggunakan orang Indonesia bernama H. KHAMSON (SUAMI DARI Tergugat 5) sebagai Nominee ;
- Bahwa bidang tanah pertama yang terletak di Dusun Teluk Dalem Kren Desa Sokong (sekarang Desa Mendana), Kecamatan Tanjung Lombok Barat (sekarang Lombok Utara) dengan Serifikat Hak Milik No. 828 – tertanggal 2 Agustus 2000 atas nama I Gede Terna seluas 8684 m2 dengan batas- batas.
Utara : Makam Mendana / Tanah Jumadil
Selatan : Lombok Lodge Hotel ;
Timur : Pantai ;
Barat : Jalan Ke Makam Mendana ;
Sebagaimana Akte jual beli No. 5 di hadapan Notaris Eddy Hermansyah, SH. Tanggal 2 Mei 2001 antara H. Kamson sebagai pihak pembeli dengan I Gede Terna sebagai pihak penjual dengan harga Rp. 645. 000.000,- (enam ratus empat puluh lima juta rupiah) kemudia Sertifikat No. 828 semula atas nama I Gede Terna menjadi atas nama H. KHAMSON ;
- Bahwa kemudian H. KHAMSON mengajukan permohonan pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 828 menjadi 2 (dua) bagian sehingga menjadi SHM No. 1059 dengan luas 4034 m2 dan SHM No. 1060 dengan luas 4.650 m2 dan kemudian

Halaman 16 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya H. KHAMSON kembali mengajukan permohonan pemecahan SHM No. 1059 menjadi 2 (dua) bagian yaitu menjadi SHM No. 10 luas 3.808 m² dan SHM No. 11 luas 226 m² ;

- Bahwa bidang tanah kedua yang berasal dari Jumadil (waktu itu belum bersertifikat) yang bersebelahan dengan tanah **I Gede Terna** tersebut diatas yang terletak di Dusun Teluk Dalem Krey Desa Sokong (sekarang Desa Mendana) Kecamatan Tanjung Lombok Barat (sekarang Lombok utara) seluas ± 700 m² dengan batas – batas :

- Utara : Makam Mendana ;
- Selatan : Tanah H. KHAMSON ;
- Timur : Pantai ;
- Barat : Jalan Ke Makam Mendana ;

Sebagaimana Akte jual beli No. 126 yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Hermansyah, SH. Tanggal 19 Agustus 2002 antara H. KHAMSON sebagai pembeli dengan Jumadil sebagai penjual seharga Rp. 15. 000.000,- (lima belas juta rupiah) kemudian terbit sertifikat No. 1109 seluas 677 m² atas nama H. KHAMSON ;

- Bahwa kedua bidang tanah sengketa terebut termuat dalam empat SHM yaitu SHM No. 1060, SHM No. 10, SHM No. 11 dan SHM No. 1109, di gabung oleh H. KHAMSON menjadi satu kesatuan sehingga menjadi 1 (satu) bidang tanah dan saat ini terdapat 2 (dua) bagian yang belum sempurna dengan SHM No. 15 seluas ± 9361 m² atas nama H. KHAMSON sekarang telah dimutasi atas nama RIYA WAHYUNI (Tergugat 6) dengan batas – batas :

- Utara : Makam Mendana ;
- Selatan : Lombok Lodge Hotel ;
- Timur : Pantai ;
- Barat : Jalan Ke Makam Mendana ;

- Bahwa tahun 2007 tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I meminta kepada H KHANSON dan juga Aisyah Kudriyanti (Tergugat 5) Istri H. KHANSON untuk membuat surat pernyataan No. 75 tanggal 25 Desember tahun 2007 dan surat kuasa menjual No. 76 tanggal 27 Desember tahun 2007 di hadapan Notaris Petra Mariawati, SH (Tergugat 8) ;

- Bahwa tahun 2011 tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat 6 yang tidak lain adalah Nominee dari Tergugat I dengan harga yang tidak masuk akal yaitu dengan harga Rp. 250.000.000,-

Halaman 17 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan tahun 2001 dan tahun 2002 harga tanah sengketa ± Rp. 660.000.000,- (enam ratus enam puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat 6 serta Tergugat 9 Terbanding telah memberikan Jawaban, jawaban mana di samping tentang pokok perkara juga tentang eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- a. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV keberatan atas alamat yang tercantum dalam gugatan Penggugat semula bertempat tinggal di Desa Beru, Kecamatan Jereweh, Kabupaten Sumbawa Barat, namun saat ini tidak dapat di ketahui lagi keberadaan alamatnya, Tergugat I sama sekali tidak pernah bertempat tinggal pada alamat tersebut sedangkan Penggugat secara pasti mengetahui bahwa Tergugat I adalah di Australia karena dari beberapa Akta Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV beralamat di Australia dan bukan di Indonesia ;
- b. Bahwa penulisan Nomor Paspor Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV dalam gugatan Penggugat tidak benar, Paspor Tergugat I, No. E4041862 bukan No. E4041662, Paspor Tergugat II No.N4575604 bukan No. N6250226 ;
- c. Bahwa yang di tarik sebagai Tergugat tidak lengkap (Plurium Litis Consortion), yaitu Penggugat tidak menarik semua ahli waris H. KHAMSON, tidak menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara ;
- d. Bahwa gugatan Penggugat telah lampau waktu (Verjaring), yaitu gugatan Penggugat di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan No, Register 129 / Pdt. G / 2017 / PN. Mtr tanggal 22 Juni 2017 dengan obyek sengketa tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 15 / Mendana dengan surat ukur No. 17 / Mendana / 2007 tanggal 16 Januari 2007 seluas 9.361M2 atas nama RIYA WAHYUNI yang diterbitkan oleh badan Pertanahan Kabupaten Lombok Barat adalah tidak tepat karena SHM No. 15 / Desa Medana tersebut sudah berjalan ± 10 tahun, berdasarkan Pasal 22 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997
- e. Bahwa Penggugat tidak memiliki Legal Standing sebagai Penggugat (eksepsi disqualifikatoir) yaitu bahwa Penggugat adalah Warga Negara Asing (WNA) dimana Penggugat mengaku tahun 2001 dan tahun 2002 ketika waktu itu Penggugat belum memiliki PT Penanaman Modal Asing (PT PMA) kemudian Penggugat memiliki Hak Atas tanah obyek sengketa sedangkan secara nyata

Halaman 18 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hubungan hukum antara Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA) serta perbuatan hukum mengenai tanah Indonesia telah diatur secara tegas dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Pasal 9 menyatakan hanya Warga Negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang udara Indonesia ;

- f. Bahwa gugatan Penggugat kabur (obscur) yaitu yang menjadi dasar gugatan aquo perbuatan melawan hukum sebagaimana di maksud pasal 1365 KUHPerduta tapi gugatan tidak menguraikan perbuatan apa yang telah Tergugat yang menimbulkan kerugian Penggugat dan tanggung jawab yang harus dilaksanakan oleh Tergugat dan Penggugat tidak menguraikan kerugian yang di derita oleh Penggugat atas tindakan Penggugat baik kerugian materil maupun kerugian idil (moril);
- g. Bahwa Penggugat sengaja mencantumkan alamat Tergugat 6 yang keliru yaitu semula bertempat tinggal di Karang Petak, Desa Pemenang Timur, Kecamatan Pemenang namun saat ini tidak diketahui lagi keberadaan alamatnya, padahal Penggugat mengetahui secara pasti alamat dan tempat tinggal Tergugat 6 adalah dijalan Pariwisata No. 37 Puncang Sari Barat, Desa Sandik, Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat NTB ;
- h. Bahwa Penggugat telah salah menempatkan Tergugat 9 sebagai pihak dalam perkara ini kerana yang berhak mengadili Tergugat 9 adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, mengingat dasar – dasar yang di pakai Penggugat untuk memasukan Tergugat 9 adalah dasar – dasar perbuatan administrasi / perbuatan Pejabat Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan abolut Pengadilan Tata Usaha Negara ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa 2 (dua) bidang tanah sengketa di peroleh secara bersama – sama antara Penggugat dan Tergugat I ;
- Bahwa dalil Penggugat telah mentransfer uang melalui Bank BNI Cabang Mataram sebesar Rp. 623.078. 887,- (enam ratus dua puluh tiga juta tujuh puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh tujuh rupiah) kepada Eddy Hermansyah, SH. Notaris / PPAT dengan berita berbunyi Pindah bukuan debit transferred to Eddy Hermansyah,SH. acc, Tergugat I menolak

Halaman 19 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tegas dalil Penggugat tersebut dijadikan dasar dan alasan oleh Penggugat untuk melakukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV karena transfer uang yang dilakukan oleh Penggugat kepada Eddy Hermansyah di bawah sumpah di persidangan menerangkan bahwa tidak pernah terima uang dari Penggugat baik transfer maupun cash ;

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan H. KAMSON mengakui prolehan 2 (dua) bidang tanah di peroleh secara bersama – sama antara Penggugat dengan Tergugat I ;
- Bahwa Tergugat 6 menolak secara tegas dalil – dalil gugatan Penggugat yang berusaha mengait – ngaitkan Tergugat 6 dengan perjalanan perolehan tanah aquo Tergugat I dan dalil – dalil Penggugat tersebut seluruhnya sudah pernah di uji pada Pengadilan Negeri Mataram sebelumnya ;
- Bahwa Tergugat 6 sangat keberatan terhadap dalil penggugat yang pada pokoknya menyatakan pada tahun 2011 tanpa sepengetahuan atau tanpa seijin Penggugat yang juga memiliki hak atas tanah obyek sengketa yang berdasarkan surat pernyataan dan kuasa menjual yang tidak sah / batal demi hukum, Tergugat I menjual obyek sengketa kepada RIYA WAHYUNI (Tergugat 6) yang tidak lain adalah Nominee dari Tergugat I sendiri dengan harga yang tidak masuk akal atau jauh di bawah harga pasar sebagaimana Akta jual beli No. 139 / 2011 tertanggal 29 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Notaris BAIQ LILY CHAERAN, SH. Dalil Penggugat tersebut sangat mengada – ada dan tidak benar sebab sebelum membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat I, Tergugat 6 telah meneliti dan telah melakukan analisis mendalam (Due Diligenc) terhadap seluruh dokumen – dokumen yang berkaitan dengan dasar perolehan Tergugat I terhadap obyek sengketa dan telah menelaah secara cermat dokumen – dokumen pendukung yang mengukuhkan kebenaran data fisik dan yuridis tanah obyek sengketa ;
- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat 6 adalah Nominee Tergugat I adalah dalil yang mengada – ada sedangkan terkait dengan harga jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat 6 merupakan kesepakatan Para Pihak (pembeli dengan penjual) yang sama sekali tidak dapat dijadikan alasan hukum untuk menyimpulkan jual beli tersebut tidak masuk akal ;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata dalil – dalil persengketaan Perbanding semula Penggugat tersebut telah di bantah oleh Para Terbanding

Halaman 20 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat 4, Tergugat 6 dan Tergugat 9 maka berdasarkan ketentuan pasal 283 Rbg jo pasal 1865 KUH Perdata di bebaskan kepada kepada Pembanding semula Penggugat untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya dan sebaliknya Para Terbanding semula Para Tergugat dapat mengajukan bukti lawan ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat dalam jawabannya selain menyangkut pokok perkara juga menyangkut eksepsi, maka sesuai tertib hukum acara perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim tingkat banding terlebih dahulu mempertimbangkan dan memutuskan mengenai eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat 4, Tergugat 6 dan Tergugat 9 tersebut berikut di bawah ini :

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kewenangan absolut yang di ajukan Terbanding 9 semula Tergugat 9 yang menyatakan bahwa yang berhak mengadili Tergugat 9 adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, eksepsi mana telah di putus oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan sela tanggal 23 Agustus 2017 dan Majelis Hakim tingkat banding mengambil alih pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut dan oleh karenanya eksepsi Terbanding 9 semula Tergugat 9 tersebut patutlah di tolak ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terbanding 1, Terbanding 2, Terbanding 4 dan Terbanding 6 semula Para Tergugat I, Tergugat 2, Tergugat 4 dan Tergugat 6 yang menyatakan keberatan atas alamat yang tercantum dalam gugatan Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan bahwa ternyata pembanding semula Penggugat telah mencantumkan asal kewenangan Negara, Paspor serta alamat yang diketahui oleh Pembanding semula Penggugat demikian pula alamat Terbanding 6 semula Tergugat 6 berdasarkan identitas Tergugat 6 yang tercantum dalam Akte Jual beli No. 139 / 2011 (bukti Tergugat. 6 -12) dan disamping itu Terbanding 1, Terbanding 2, Terbanding 4 dan Terbanding 6 semula Para Tergugat telah menghadiri persidangan untuk membela kepentingan hukumnya masing – masing melalui wakilnya / kuasanya yang sah sehingga dalam perkara aquo Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat 2, Tergugat 4 dan Tergugat 6 tidak dirugikan haknya, maka dengan demikian eksepsi Terbanding 1, Terbanding 2, Terbanding 4 dan Terbanding 6 semula Para Tergugat tersebut patutlah di tolak ;

Halaman 21 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terbanding 1, Terbanding 2, Terbanding 4 dan Terbanding 6 semula Para Tergugat I, Tergugat 2, Tergugat 4 dan Tergugat 6 yang menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat kurang pihak, gugatan telah lampau waktu, tidak memiliki legal standing sebagai penggugat, kabur, telah salah menempatkan Terbanding 6 semula Tergugat 6, setelah Majelis Hakim tingkat banding meneliti dengan seksama isi eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut ternyata telah menyentuh materi pokok perkara yang masih memerlukan upaya pembuktian lebih lanjut, maka dengan demikian eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut patutlah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat I, Tergugat 2, Tergugat 4, Tergugat 6 dan Tergugat 9 Terbanding patutlah ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding tersebut, Tergugat I, Tergugat 2, Tergugat 4, Tergugat 6 dan Tergugat 9 Terbanding telah menyangkal dalil – dalil persengketaan Penggugat Pembanding, kecuali asal usul serta cara perolehan tanah obyek sengketa yaitu dengan menggunakan H. KHAMSON sebagai Nominee dalam jual beli antara H. KHAMSON dengan I Gede Terna dan antara H. KHAMSON dengan Jumadi tahun 2001 dan tahun 2002 tidak di bantah dan di akui oleh Tergugat I, Tergugat 2, Tergugat 4, Tergugat 6 dan Tergugat 9 Terbanding maka dengan demikian mengenai asal usul tanah obyek sengketa serta H. KHAMSON SEBAGAI Nominee telah menjadi dalil tetap ;

Menimbang, bahwa yang masih menjadi pokok perselisihan antara Penggugat Pembanding dengan Tergugat I, Tergugat 2, Tergugat 4, Tergugat 6 dan Tergugat 9 Terbanding dalam perkara aquo adalah sebagai berikut :

1. Apakah benar uang untuk membeli 2 (dua) bidang tanah obyek sengketa tahun 2001 dan tahun 2002 adalah bersumber dari keuangan bersama antara penggugat Pembanding dengan Tergugat I Terbanding dengan persentase 50 % : 50% dan Penggugat Pembanding berhak atas hasil penjualan tanah obyek sengketa ;

Halaman 22 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Apakah jual beli atau pengalihan hak atas tanah obyek sengketa antara Tergugat I Terbanding dengan Tergugat 6 Terbanding di lakukan dengan cara – cara melawan hukum ;
3. Apakah Penggugat Pembanding berhak atas hasil dari penjualan tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil – dalil pokok persengketaannya Penggugat Pembanding telah mengajukan bukti tertulis yang di beri P1 sampai dengan P 25 serta 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di muka persidangan masing – masing bernama EDDY HERMANSYAH dan BUDI UTOMO ;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dan menguatkan dalil – dalil bantahannya Tergugat I, Tergugat 2, Tergugat 4 Terbanding telah mengajukan bukti tertulis yang di beri tanda T 1, sampai dengan T I. 13, T2.14, T 4.15, TI.16.I, T I. 16.2, T I.16.3, dan Tergugat 6 Terbanding telah mengajukan bukti tertulis yang di beri tanda T 6.I sampai dengan T 6. 15 sedangkan T9 Terbanding telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda T9.I dan T9.2 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat 2 dan Tergugat 4 selain mengajukan, bukti tertulis tersebut juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberika keterangan di bawah sumpah di muka persidangan bersama RADEN MUSTIAWAN ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti – bukti tertulis maupun keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak tersebut Majelis Hakim tingkat banding akan mempertimbangkannya sepanjang bukti - bukti tertulis dan keterangan saksi – saksi tersebut sepanjang ada relevansinya dengan pokok perkara yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti – bukti tertulis dan keterangan saksi – saksi yang diajukan Penggugat Pembanding apakah bukti – bukti tersbut dapat mendukung dalil – dalil pokok persengketaan Penggugat Pembanding berikut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang diberi tanda P1 membuktikan bahwa antara Penggugat Pembanding dengan Tergugat I Terbanding telah membuka rekening bersama dan Penggugat Pembanding telah menyetor uang sejumlah Rp. 623.078.877. di pergunakan untuk pembayaran harga tanah obyek sengketa ;

Halaman 23 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang di beri tanda P-1 tersebut di dukung oleh bukti tertulis yang diberi tanda P-4 berupa pernyataan Nomor 8 tanggal 4 Mei 2001 dari H. KHAMSON di hadapan Notaris Eddy Hermansyah, SH. Yang menerangkan bahwa H. Khamson telah menerima uang sebesar Rp. 645.000.000,- (enam ratus empat puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I Terbanding dengan Penggugat Pembanding untuk pembelian tanah obyek sengketa, bukti tertulis yang di beri tanda P-5 berupa Kuasa untuk menjual No. 09 tanggal 4 Mei 2001 bahwa H. Khamson memberi Kuasa kepada Tergugat I Terbanding dan Penggugat Pembanding untuk menjual tanah obyek sengketa serta keterangan saksi Eddy Hermansyah, SH. Notaris yang berkedudukan di Mataram :

- Bahwa sumber dana untuk pembayaran tanah obyek sengketa berasal dari Penggugat Pembanding dan Tergugat I Terbanding ;
- Bahwa antara Penggugat Pembanding dan Tergugat I Terbanding serta H. KHAMSON ada kesepakatan bersama di antara mereka bahwa tanah yang di beli di atas namakan H. KHAMSON dengan sumber uang dari Penggugat Pembanding dan Tergugat I Terbanding dan bila kemudian hari tanah dijual maka H. KHAMSON mempunyai hak dan bagian atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti – bukti dan keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh Penggugat yang di pertimbangan di atas, Penggugat Pembanding telah dapat membuktikan bahwa benar uang untuk membeli tanah obyek sengketa tahun 2001 dan tahun 2002 dari I Gede Terna dan Jumadi berasal dari Penggugat Pembanding dan Tergugat I Terbanding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan yang di uraikan diatas bahwa ternyata sumber uang untuk membeli tanah obyek sengketa berasal dari Penggugat Pembanding dan Tergugat I Terbanding serta di antara mereka mempunyai hak yang sama atas hasil penjualan tanah obyek sengketa maka penjualan atau pengalihan hak secara sepihak tanah obyek sengketa oleh Tergugat I Terbanding kepada Tergugat 6 Terbanding tanpa sepengetahuan Penggugat Pembanding (bukti P-17) adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Pembanding telah dapat membuktikan bahwa sumber uang untuk membeli tanah obyek sengketa berasal dari Penggugat Pembanding dan Tergugat I Terbanding dimana antara Penggugat Pembanding dan Tergugat I Terbanding mempunyai hak yang sama atas hasil

Halaman 24 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan tanah obyek sengketa maka dengan demikian cukup beralasan menurut hukum Penggugat Pembanding memperoleh 50 % dari hasil penjualan tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang diberi tanda P-2, P-3, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12 tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut oleh karena bukti – bukti tertulis tersebut tidak di bantah dan di akui oleh Tergugat I, Tergugat 2, Tergugat 4, dan Tergugat 6 Terbanding dan telah menjadi daitetap sebagaimana di pertimbangkan di muka ;

Menimbang, bahwa bukti – bukti tertulis selain dan selebihnya tidak ada relevansi dengan pokok persengketaan sekarang ini, maka dengan demikian bukti – bukti selain dan selebihnya tidak perlu di pertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan yang di uraikan di atas Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa Penggugat Pembanding telah dapat membuktikan dalail – dalil pokok persengketaan dan seanjutnya Majeis Hakim tingkat banding akan mempertimbangkan bukti – bukti tertulis serta keterangan saksi –saksi yang di ajukan oleh Tergugat I, Tergugat 2, Tergugat 4, Tergugat 6 dan Tergugat 9 Terbanding apakah dapat melumpuhkan bukti – bukti tertulis dan keterangan saksi Penggugat Pembanding yang telah dipertimbangkan di atas ;

Menimbang, bahwa bukti tertuis yang di beri tanda T I.1 berupa surat keterangan yang di keluarkan oleh Kepala Desa Beru yang menerangkan bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat 4 tidak bertempat tinggal di Desa Beru Kecamatan Jereweh, Kabupaten Sumbawa Barat, Majeis Hakim tingkat banding mempertimbangkan bahwa ternyata Tergugat I sampai Tergugat 4 telah menghadiri persidangan dengan di wakili kuasa hukumnya USEP SYARIF HIDAYAT, SH. Dengan ADLIAN CURCIL, SH. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 September 2017, sehingga Tergugat I sampai dengan Tergugat 4 teah menggunakan haknya dalam perkara aquo, maka dengan demikian Tergugat I sampai dengan Tergugat 4 setidak – tidaknyan pernah berdomisili pada alamat yang tercantum dalam surat gugatan Penggugat Pembanding, oleh karenanya bukti T I.1 tersebut patutlah di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang di beri tanda T I.2 berupa surat pernyataan H. KHAMSON No. 75 tanggal 27 Desember 2007 dan bukti tertulis yang di beri tanda T I.3 berupa surat kuasa menjual No. 76 tanggal 27 Desember

Halaman 25 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



2007, telah di anulir kembali oleh H. KHAMSON dengan surat pernyataan tanggal 5 April 2011 (P-20) dan surat pernyataan tanggal 10 Juli 2011 (P-21) dan disamping itu bukti tertulis yang di beri tanda T I.2 dengan TI.3 tersebut Majelis Hakim tingkat banding menilai bertentangan dengan fakta – fakta hukum yang telah di pertimbangkan di atas yaitu bahwa tanah obyek sengketa merupakan hak bersama antara Penggugat Pembanding dan Tergugat I Terbanding (P-4 dan P-5), maka dengan demikian bukti TI-2 dan TI-3 tersebut patutlah di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang di beri tanda TI.4 berupa hibah wasiat No. I tanggal 1 Agustus 2008 dari H. KHAMSON kepada Tergugat I Terbanding, Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan oleh karena tanah obyek sengketa telah terbukti adalah hak bersama antara Penggugat Pembanding dan Tergugat I Terbanding dan surat wasiat tersebut juga bertentangan dengan fakta hukum bahwa pada waktu pembelian tanah obyek sengketa di sepakati oleh Penggugat Pembanding dengan Tergugat I Terbanding di atas namakan H KHAMSON maka dengan demikian bukti tertulis yang di beri tanda TI. 4 tersebut di buat secara sepihak oleh Tergugat I Terbanding dan sangat merugikan Penggugat Pembanding maka dengan demikian bukti TI. 4 tersebut patutlah di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang di beri tanda TI.5 merupakan pengakuan sepihak seorang bernama Ismail Borohima berdasarkan keterangan orang lain sehingga bukti TI.5 adalah bukti auditu dan tidak mempunyai nilai pembuktian oleh karenanya patutlah di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang di beri tanda TI.6 dan TI.7 aslinya ada pada Tergugat 6 Terbanding, maka lebih tepat akan di pertimbangkan dengan bukti tertulis yang di beri tanda T.6-10 dan T.6-12, maka dengan demikian bukti TI.6 dan TI.7 tersebut di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang di beri tanda TI.8, Majelis Hakim tingkat banding menilai tidak ada relevansinya pokok persengketaan ini, maka dengan demikian bukti TI.8 tersebut patutlah di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang di beri tanda TI.9, berupa putusan No. 15 / Pdt. G/2012 / PN. Mtr telah di batalkan oleh putusan No. 181 / PDT / 2012 / PT. Mtr (bukti Ti. 10) maka dengan demikian perkara aquo tidak Ne bis In idem dengan perkara No. 15 / Pdt. G / 2012 / PN. Mtr (bukti TI. 9) demikian pula bukti TI.11, TI.12 berupa putusan No. 174 / Pdt. G / 2013 / PN. Mtr dan putusan No. 276

Halaman 26 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/ Pdt. G / 2016 / PN. Mtr oleh karena putusan – putusan tersebut bersifat deklaratoir yang masih memberi hak kepada Penggugat Pembanding untuk mengajukan gugatan kembali maka dengan demikian bukti TI.9, TI.10, TI.11, TI.12 tersebut patutlah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang di beri tanda TI.13, TI.14, T4.15 Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan bahwa kekeliruan penulisan nmr Passport Tergugat I, Tergugat 2 dan Tergugat 4 Terbanding dalam surat gugatan Penggugat Pembanding Majelis Hakim banding hanya bersifat administrasi dan tidak berkaitan dengan pokok persengketaan, dengan demikian bukti – bukti tersebut patutlah di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang di beri tanda TI.16. 1, TI.16.2, TI.16.3, TI.16.4, dan TI. 16.5 Majelis Hakim tingkat banding menilai bukti – bukti tersebut tidak perlu di pertimbangan oleh karena sudah menjadi fakta hukum sebagaimana di pertimbangan di atas bahwa uang untuk pembeian tanah sengketa adaah berasal dari Tergugat I Terbanding dan Penggugat Pembanding ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan keterangan saksi yang diajukan Tergugat I Terbanding bernama Raden Mustiawan berikut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Raden Mustiawan tersebut sangat diragukan kebenarannya karena menerangkan transaksi jual beli tanah tahun 2002 adaah antara Gede Terna dengan Nichole ann Jennings di hadapan Notaris Eddy Hermansyah, SH tidak ada H. Khamson, keterangan saksi Raden Mustiawan tersebut tidak bersesuaian dengan fakta hukum yang telah menjadi dalil tetap yakni jual beli obyek tanah sengketa menggunakan nama H. Khamson maka dengan demikian keterangan saksi Raden Mustiawan tersebut patutlah di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa bukti – bukti tertulis maupun saksi yang di ajukan Tergugat I Terbanding, Tergugat 2, Tergugat 4 Terbanding tidak dapat melumpuhkan bukti – bukti dan saksi yang di ajukan oleh Penggugat Pembanding ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majeis Hakin tingkat banding akan mempertimbangkan bukti – bukti Tergugat 6 Terbanding dan Tergugat 9 Terbanding di bawah ini ;

Halaman 27 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang di beri tanda T6.1 berupa putusan No. 15 / PDT. G / 2012 / PN. Mtr, T6.2 berupa putusan No. 174 / PDT. G / 2013 / PN. Mtr, T6.3 berupa putusan No. 60 / PDT. G / 2014 / PN. Mtr, T6.4 berupa putusan No. 176 / PDT. G / 2016 / PN. Mtr sebagaimana telah di pertimbangan di atas bahwa putusan tersebut bersifat deklaratoir sehingga tidak Ne bis in idem dengan perkara aquo maka dengan demikian bukti – bukti tersebut patutlah di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang di beri tanda T6.5 Majelis Hakim tingkat banding menilai tidak ada relevansinya dengan pokok persengketaan perkara aquo maka dengan demikian bukti T6.5 tersebut pantaslah di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang di beri tanda T6.6 berupa wasiat no. 1 telah di pertimbangan pada bukti TI. 4 di muka dan T6. 7, T6. 8 telah dicabut dengan bukti P-20 dan P-21 dan T6.9 telah di pertimbangan pada bukti TI. 5 tersebut di atas sehingga bukti – bukti tersebut merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bukti – bukti yang diberi tanda TI. 4, P-20, P-21, TI. 5, maka dengan demikian bukti – bukti T6.6, T6.7, T6.8 dan T6.9 tersebut patutlah di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa T6. 12 berupa Akta jual beli No. 139 / 2011 tanggal 2 Maret 2011 antara Nyonya Nichole Ann Jennings (Tergugat I Terbanding denga Riya Wahyuni (Tergugat 6 Terbanding) di hadapan Notaris Baiq Lili Chaerani, SH. Majelis Hakim tingkat banding menilai bahwa transaksi jual beli tersebut di lakukan dengan cara melawan hukum oleh karena Tergugat I Terbanding tidak berhak untuk mengalihkan tanah obyek sengketa tanpa sepengetahuan atau tanpa seijin dari Penggugat Pembanding dengan alasan berdasarkan fakta – fakta hukum sebagaimana telah di pertimbangan di muka bahwa tanah obyek sengketa adalah hak bersama antara Penggugat Pembanding dan Tergugat I Terbanding (bukti P1, P2, P3, P4, P5 dan keterangan saksi Eddy Hermansyah, SH dan surat pernyataan dan kuasa penjual dari H. Khamson kepada Tergugat Terbanding (TI. 2 dan TI. 3) telah di anulir dengan surat pernyataan tanggal 5 April 2011 dan tanggal 10 Juli 2011 No. 15 (P20 dan P21) sehingga pengalihan secara sepihak tanah obyek sengketa oleh Tergugat I Terbanding patutlah dinyatakan tidak sah menurut hukum, maka dengan demikian bukti tertuis yang diberi tanda T6-12 patutlah di nyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang di beri tanda T6.10 berupa sertifikat hak miik no. 15 tahun 2009 semula atas nama H. Khamson di coret dig anti atas

Halaman 28 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama RIYA WAHYUNI (Tergugat 6 Terbanding) berdasarkan jual 139 / 2011 tanggal 2 Maret 2011, Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan bahwa pengalihan hak atas tanah obyek sengketa oleh Tergugat I Terbanding kepada Tergugat 6 Terbanding berdasarkan Akta jual beli No. 139 / 2011 tanggal 29 Maret 2011 tersebut telah di nyatakan tidak sah karena di lakukan dengan cara sepihak dan dengan cara – cara melawan hukum yakni tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat Pemanding yang mempunyai hak yang sama dengan Tergugat I Terbanding atas tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa disamping apa yang telah di pertimbangkan diatas bahwa yang dapat memperkuat transaksi jual beli antara Tergugat I Terbanding dengan Tergugat 6 Terbanding di lakukan dengan cara melawan hukum atau permainan antara Tergugat I Terbanding dan Tergugat 6 Terbanding adalah nilai jual beli tanah obyek sengketa yang sangat tidak wajar di bandingkan dengan harga jual beli tahun 2001 dan tahun 2002 yaitu seharga Rp. 645.000.000.- (enam ratus empat puluh lima juta rupiah) dan Rp. 15.000.000.- (lima belas juta rupiah) sedangkan tahun 2011 Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Majelis Hakim tingkat banding menilai pengalihan hak atas tanah obyek sengketa kepada Tergugat 6 Terbanding dalam sertifikat hak milik No. 15 tahun 2009 tersebut telah di lakukan dengan cara – cara melawan hukum, maka dengan demikian Sertifikat Hak milik atas nama Tergugat 6 Terbanding patutlah di nyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan yang di uraikan di atas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa Tergugat 6 Terbanding tidak dapat melumpuhkan dalil – dalil gugatan dan bukti – bukti Penggugat Pemanding atau menguatkan dalil bantahannyaq ;

Menimbang, bahwa bukti tertulis yang diajukan Tergugat 9 Terbanding yang di beri tanda T9.1 dan T9. 2 tidak perlu di pertimbangkan lagi oleh karena bukti – bukti tersebut telah di pertimbangkan berulang kali dalam mempertimbangkan bukti - bukti tertulis yang di ajukan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 4 dan Tergugat 6 Terbanding di muka, maka dengan demikian bukti – bukti tertulis yang di ajukan Tergugat Terbanding tersebut patutlah di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan yang di uraikan di atas, Majelis Hakim tingkat banding berkesimpulan bahwa Penggugat Pemanding telah

Halaman 29 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat membuktikan dalil – dalil pokok persengketaan dan sebaliknya Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 4, Tergugat 6, Tergugat 9 Terbanding tidak dapat membuktikan dalil bantahannya maka dengan demikian tuntutan Penggugat Pembanding No. 2, No. 3, No. 4, No. 5, No. 6, danj No. 7 dapat di kabulkan ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Mataram tidak pernah meakukan penyitaan atas tanah obyek sengketa maka tuntutan Penggugat Pembanding No. 8 patutanh di tolak ;

Menimbang, bahwa Penggugat Pembanding tidak dapat membuktikan secara terperinci kerugian materil yang di alami oleh Penggugat pembanding dan oleh Penggugat Pembanding tidak dapat membuktikan adanya cacat fisik pada diri Penggugat Pembanding, sebagai akibat perbuatan Para Tergugat Pembanding, maka dengan demikian tuntutan Penggugat Pembanding No. 9 dan No. 10 patutlah di tolak ;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat Pembanding No. 11 Majelis Hakim tingkat banding menilai bahwa tuntutan tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg, maka dengan demikian tuntutan Penggugat Pembanding No. 11 patutlah di tolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yang diuraikan di atas, maka gugatan Penggugat dapat di kabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Pembanding di kabulkan untuk sebagian dan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 4, Tergugat 6 dan Tergugat 9 Terbanding berada di pihak yang kalah maka kepadanya di hukum untuk membayar ongkos perkara secara tenggang renteng sebesar sebagaimana disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan di atas , maka putusan Pengadilan Negeri Mataram 129 /Pdt. G / 2017/ PN Mtr tanggal 18 Januari 2018 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat di pertahankan harus di batalkan dan Pengadlan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini ;

Memperhatikan Undang – Undang No. 48 tahun 2009 jo Undang – Undang No. 49 tahun 2009 serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

Halaman 30 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR



MENGADILI

- > Menerima Permohonan banding dari Penggugat Pembanding ;
- > Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 129 / Pdt. G / 2017 / PN Mtr tertanggal 18 Januari 2018 yang di mohankan banding tersebut::

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat I, Tergugat 2, Tergugat 4, Tergugat 6, Tergugat 9 Terbanding seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat / Pembanding untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa uang yang di pergunakan untuk membeli tanah obyek sengketa adalah bersumber dari keuangan Penggugat Pembanding dan Tergugat I Terbanding ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat 1 Terbanding yang menjual tanah obyek sengketa tanpa sepengetahuan dan atau tanpa seijin Penggugat Pembanding adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan menurut hukum jual beli atas tanah obyek sengketa antara Tergugat I Terbanding dengan Tergugat 6 Terbanding berdasarkan Akta jual beli No. 139 / 2011 adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat pernyataan No. 75 dan kuasa menjual No. 76 tanggal 27 Desember 2007 dan sertifikat hak milik No. 15 tahun 2009 atas nama Tergugat 6 Terbanding yang semula atas nama H. Khamson tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku ;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat 2, Tergugat 4, dan Tergugat 6 Terbanding atau siapa saja yang menduduki / menguasai tanah obyek sengketa untuk mengosongkan tanah obyek sengketa dan bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang ;
7. Memerintahkan agar tanah obyek sengketa di jual lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan dari hasil jual lelang di bagi masing – masing $\frac{1}{2}$ (setengah) bagian antara Penggugat Pembanding dan Tergugat I Terbanding ;
8. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam ke dua tingkat peradilan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tingkat banding di tetapkan sebesar Rp. 150. 000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

9. Menolak gugatan Penggugat / Pemanding untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari **Senin** tanggal **24 September 2018**, oleh Kami **HADI SISWOYO, SH., MH.** selaku Hakim Ketua, **I DEWA MADE ALIT DARMA. SH.** dan **MAS'UD, SH.,MH.** masing-masing selaku Hakim Anggota, dan Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan di dampingi oleh para Hakim Anggota, serta **SIBAHUDDIN, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun oleh kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA

Ttd.

1. **I DEWA MADE ALIT DARMA, SH,**

Ttd.

2. **MAS'UD, SH.,MH.**

HAKIM KETUA

Ttd.

HADI SISWOYO, SH., MH.

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

SIBAHUDDIN, SH.

Perincian biaya :

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. Biaya materai Rp. | 6.000,- |
| 2. Biaya redaksi Rp. | 5.000,- |
| 3. <u>Biaya proses</u> Rp. | <u>139.000,-</u> |
| Jumlah Rp | 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Untuk Turunan Resmi :

Mataram, September 2018.
Panitera Pengadilan Tinggi Mataram

I Gde Ngurah Arya Winaya, SH., MH.

NIP. 19630424 198311 1 001.

Halaman 32 dari 32 halaman Put. No. 117 / PDT / 2018 / PT. MTR

Disclaimer

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

