



**PUTUSAN**

**Nomor 185/PDT/2020/PT MTR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**YOHANA TULAK DATU**, Perempuan, umur 56 tahun, lahir di Rantepao 12 Mei 1963, agama Kristen, pekerjaan Wiraswasta, dulu beralamat di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, sekarang beralamat di Montitotiku, Desa Montitotiku, Kecamatan Rantenpao, Kabupaten Toraja Utara, Propinsi Sulawesi Selatan, dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada 1. **MASHURI., S.H.**, dan 2. **YULIANI,SHI.**, keduanya adalah Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor **JS & Partners**, beralamat di Jalan Lingkar Selatan, Perumahan Hamaya Graha No. 1, Kelurahan Tanjung Karang, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2020 Nomor : 15/SK-Pdt/JS.Adv/IX/2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dengan register Nomor: 304/SK-HK/2020/PN.PYA tanggal 7 Oktober 2020;

**PEMBANDING semula PENGGUGAT;**

**M E L A W A N**

1. **LALU ARIF WIDYA HAKIM**, Laki-laki, agama Islam, Pekerjaan Advokat, alamat Jalan Cendana No. 32, Perumnas Tampar-ampar, Kelurahan Jontlak, Kecamatan Praya Tengah, Kabupaten Lombok Tengah;
2. **PT. ESP WORLD XPAT**,beralamat di Dusun Batu Riti, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB), dalam hal ini oleh Direktur **PT. ESP WORLD XPAT** dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada **I WAYAN PUTRAWAN., SH.**, dan **HARYO BAGUS SUJATMIKO, SH.**, keduanya adalah advokat yang berkantor di Kantor Hukum Gandiva, Advocate & Legal Consultants, yang beralamat di Jalan Pulau Singkep No. 58 Banjar Kepisah, Kelurahan Pedungan, Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2 Nopember 2020, yang telah didaftarkan di

Halaman 1 dari 56 **Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 /PT.MTR.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya tanggal 02 Nopember 2020,  
Nomor : 326/SK-HK/2020/PN.PYA;

3. **PT. CINTA MIMPI INDO**, beralamat di Dusun Batu Riti, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB);
4. **PT. LOMBOK PALM PROJECT (SIKARA HOTEL)**, beralamat di Dusun Batu Riti, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB), dalam hal ini oleh Direktur **PT. LOMBOK PALM PROJECT** dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada **I WAYAN PUTRAWAN., SH.**, dan **HARYO BAGUS SUJATMIKO, SH.**, keduanya adalah advokat yang berkantor di Kantor Hukum Gandiva, Advocate & Legal Consultants, yang beralamat di Jalan Pulau Singkep No. 58 Banjar Kepisah, Kelurahan Pedungan, Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2 Nopember 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya tanggal 02 Nopember 2020, Nomor : 325/SK-HK/2020/PN.PYA;
5. **KITAN**, laki-laki, umur 46 tahun, agama Islam, Pekerjaan Karyawan swasta, beralamat di Dusun Bengkel Utara, RT/RW. 007/000, Desa Bengkel, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB);
6. **INAQ REDE**, perempuan, umur ± 75 tahun, agama Islam, Pekerjaan petani, beralamat di Rangkap I, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB);
7. **KANTOR AGRARIA dan TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) KABUPATEN LOMBOK TENGAH**, Alamat Jln.M.Ocet Thalib No.04 Praya, Kabupaten Lombok Tengah - NTB;  
**TERBANDING semula TERGUGAT I,II,III,IV,V,VI dan VII;**

## Pengadilan Tinggi tersebut:

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 9 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 2 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 /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

Praya pada tanggal 16 Juli 2019, dalam Register Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pya mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari 6 (enam) bidang tanah kebun yang keseluruhannya terletak di Aik Lengis/orong Tebelo, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB), dengan luas keseluruhan 17.240 M<sup>2</sup> (tujuh belas ribu dua ratus empat puluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

## Dahulu

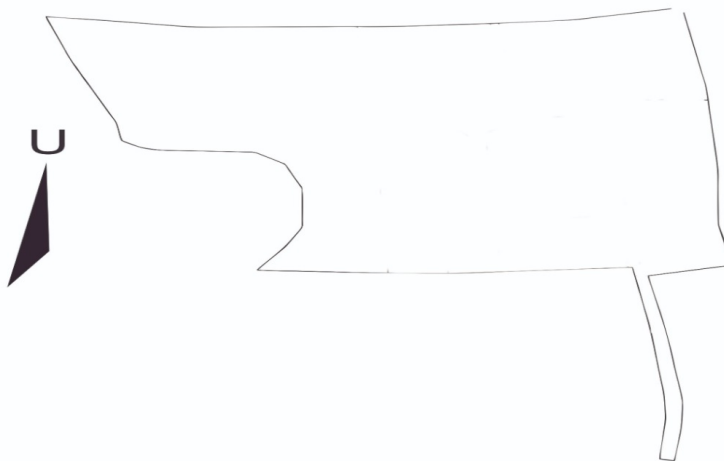
Sebelah Utara : Tanah Amaq Nilam;  
Sebelah Timur : Tanah Bapak Seriasih/wiresasih;  
Sebelah Selatan : Tanah Bapak Muliadi, Tanah Jenah;  
Sebelah Barat : Kali;

## Sekarang

Sebelah Utara : Tanah Amaq Nilam, Tanah Amaq din  
Sebelah Timur : Tanah Amaq Ombeq, Tanah Sarjono  
Sebelah Selatan : Tanah Srijudin, Ha kimin, Tanah John Ely, jalan  
Sebelah Barat : Kali

sebagaimana PENGGUGAT gambarkan dalam peta di bawah ini:

## Gambar peta angka 1 (satu);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa adapun bidang tanah yang dimiliki oleh PENGUGAT, PENGUGAT peroleh melalui:

a. Bidang tanah yang diperoleh berdasarkan Ikatan Jual Beli Nomor 09, tanggal 25 Oktober Tahun 1993, yang dibuat di kantor Notaris A. Azis Saleman S.H., berkedudukan di Praya, yaitu sebidang tanah kebun itu terletak di kampung Aik lengis/orong Tebelo, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Luas 6200 M<sup>2</sup> (enam ribu dua ratus meter persegi), dengan batas-batas:

Dahulu

Sebelah Utara	:	Kebun Mintar ;
Sebelah Timur	:	Tanah Bapak Seriesih;
Sebelah Selatan	:	Tanah Bapak Muliadi;
Sebelah Barat	:	Tanah Bapak Nilam;

Sekarang

Sebelah Utara	:	PT. Lombok Palm Project, Lalu Arif Widya Hakim SH, Inaq Rede;
Sebelah Timur	:	Tanah Amaq Ombeq;
Sebelah Selatan	:	Tanah Srijudin, Ha kiminl
Sebelah Barat	:	TanahKitan;

Bahwa terhadap bidang tanah pada point di atas, saat ini dikuasai oleh TERGUGAT V (lima), TERGUGAT II (dua), dan TERGUGAT III (tiga), yang diberi tanda pada angka 1 (satu), angka 5 (lima) dan angka 6 (enam) pada Gambar Peta 2 di bawah;

b. Bidang tanah berdasarkan Ikatan Jual Beli Nomor 11, tanggal 25 Oktober Tahun 1993, yang dibuat di kantor Notaris A. Azis Saleman S.H., berkedudukan di Praya, yaitu sebidang tanah kebun itu terletak di kampung Aik lengis/orong Tebelo, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Luas 3000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), dengan batas-batas:

Dahulu

Sebelah Utara	:	Tanah Amaq nilam;
Sebelah Timur	:	Tanah Bapak wiresasih;
Sebelah Selatan	:	Tanah Jenah;

Halaman 4 dari 56 Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /PT.MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Tanah Bapak Nilam ;

## Sekarang

Sebelah Utara : Tanah Amaq Din, Tanah Amaq Nilam;

Sebelah Timur : Tanah Amaq Ombeq, Tanah Sarjono;

Sebelah Selatan : Tanah Kitan, Jalan, PT. ESP WorldXpat;

Sebelah Barat : Inaq Rede, Lalu Arif Widya Hakim, SH;

Bahwa terhadap bidang tanah pada point di atas, saat ini dikuasai oleh TERGUGAT IV (empat) yang diberi tanda pada angka 2 (dua), pada Gambar Peta 2 di bawah;

- c. Bidang tanah yang diperoleh berdasarkan Ikatan Jual Beli Nomor 03, tanggal 6 Desember Tahun 1994, yang dibuat di kantor Notaris A. Azis Saleman S.H., berkedudukan di Praya, sebidang tanah kebun itu terletak di kampung Aik lengis/orong Tebelo, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Luas 1740 M<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus

empat puluh meter persegi), dengan batas-batas:

## Dahulu

Sebelah Utara : D. am Ilam;

Sebelah Timur : D. Yohanna Tulak Datu;

Sebelah Selatan : D. Yohanna Tulak Datu;

Sebelah Barat : D. Yohanna Tulak Datu;

## Sekarang

Sebelah Utara : Tanah Amaq Din, Tanah Amaq Nilam;

Sebelah Timur : PT. Lombok Palm Project;

Sebelah Selatan : Jalan, PT. ESP WorldXpat, PT. Cinta Mimpi  
Indo;

Sebelah Barat : Tanah Bapak Kitan;

Bahwa terhadap bidang tanah pada point di atas, saat ini dikuasai oleh TERGUGAT I (satu) dan TERGUGAT VI (enam) yang diberi tanda pada angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat), pada Gambar Peta 2 di bawah;

- d. Bidang tanah yang diperoleh berdasarkan ganti rugi yang dijadikan akses jalan oleh PENGGUGAT, berdasarkan surat pernyataan ganti rugi, tanggal 29 Oktober 1993, yang terletak diorong Tebelo, Dusun Kute, Desa Kute, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah,

Halaman 5 dari 56 **Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /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

seluas 340 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

## Dahulu

Sebelah Utara : Yohana;  
Sebelah Timur : LI. Muhun;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Barat : Arpin Simatupang + Am. Nurmin;

## Sekarang

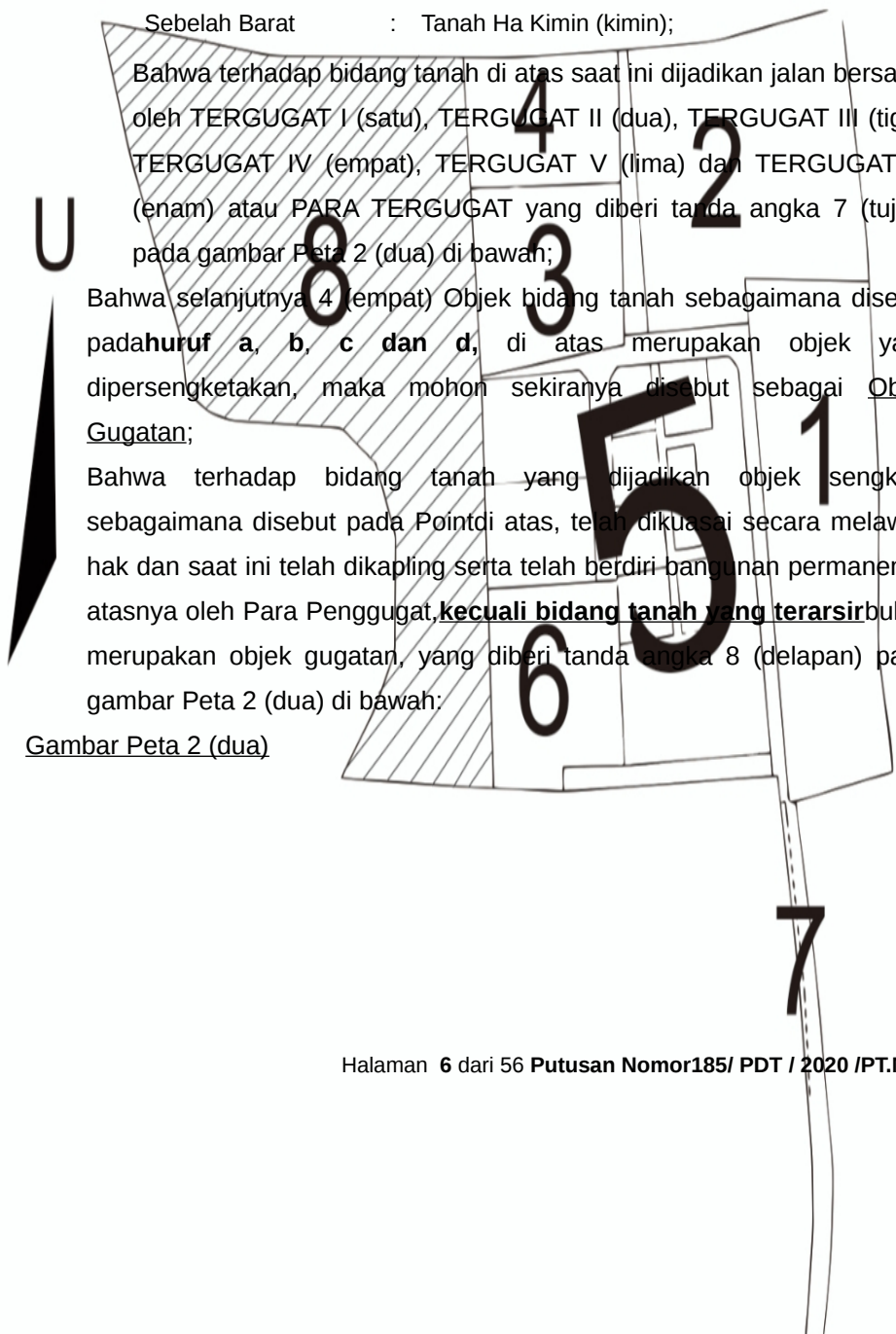
Sebelah Utara : Tanah Kitan, PT. ESP World Xpat;  
Sebelah Timur : Tanah Srijudin;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Barat : Tanah Ha Kimin (kimin);

Bahwa terhadap bidang tanah di atas saat ini dijadikan jalan bersama oleh TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGUGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) atau PARA TERGUGAT yang diberi tanda angka 7 (tujuh) pada gambar Peta 2 (dua) di bawah;

Bahwa selanjutnya 4 (empat) Objek bidang tanah sebagaimana disebut pada huruf **a, b, c dan d**, di atas merupakan objek yang dipersengketakan, maka mohon sekiranya disebut sebagai Objek Gugatan;

Bahwa terhadap bidang tanah yang dijadikan objek sengketa sebagaimana disebut pada Point di atas, telah dikuasai secara melawan hak dan saat ini telah dikapling serta telah berdiri bangunan permanen di atasnya oleh Para Penggugat, kecuali bidang tanah yang terarsir merupakan objek gugatan, yang diberi tanda angka 8 (delapan) pada gambar Peta 2 (dua) di bawah:

Gambar Peta 2 (dua)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Keterangan gambar:

1. angka 1 (satu) gambar di atas merupakan objek sengketa yang dikuasai oleh TERGUGAT V (lima);
  2. angka 2 (dua) gambar di atas merupakan objek sengketa yang dikuasai oleh TERGUGAT IV (empat);
  3. angka 3(tiga) gambar di atas merupakan objek sengketa yang dikuasai oleh TERGUGAT I (satu);
  4. angka 4(empat) gambar di atas merupakan objek sengketa yang dikuasai oleh TERGUGAT VI (enam);
  5. angka 5(lima) gambar di atas merupakan objek sengketa yang dikuasai oleh TERGUGAT II (dua);
  6. angka 6(enam) gambar di atas merupakan objek sengketa yang dikuasai oleh TERGUGAT III (tiga);
  7. angka 7 (tujuh) merupakan obyek yang telah dibeli PENGUGAT yang dijadikan sebagai jalan;
  8. Bidang tanah yang terarsir pada nomor angka 8 (delapan) bukan merupakan obyek sengketa;
- e. Bidang tanah yang diperoleh berdasarkan Ikatan Jual Beli Nomor 10, tanggal 25 Oktober Tahun 1993, yang dibuat di kantor Notaris A. Azis Saleman S.H., berkedudukan di Praya, bertindak selaku penjual adalah bapak Mantre dan bertindak selaku pembeli adalah Penggugat, sebidang tanah kebun itu terletak di kampung Aik lengis, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Luas 2030 M<sup>2</sup> (dua ribu tiga puluh meter persegi), dengan batas-batas:

## Dahulu

Sebelah Utara : Tanah Amaq Nilam;  
Sebelah Timur : Tanah Amaq Nilam;  
Sebelah Selatan : Kali;  
Sebelah Barat : Kali;

## Sekarang

Sebelah Utara : Tanah Amaq Nilam;  
Sebelah Timur : Tanah bapak Kitan;  
Sebelah Selatan : Kali;  
Sebelah Barat : Kali;

Halaman 7 dari 56 Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /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)



- f. Bidang tanah yang diperoleh berdasarkan Ikatan Jual Beli Nomor 16, tanggal 25 Oktober Tahun 1993, yang dibuat di kantor Notaris A. Azis Saleman S.H., berkedudukan di Praya, bertindak selaku penjual adalah BAPAK NILAM dan bertindak selaku pembeli adalah Penggugat, sebidang tanah kebun itu terletak di kampung Aik lengis, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Luas 3930 M<sup>2</sup> (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi), dengan batas-batas:

Dahulu

Sebelah Utara : Kebun Amaq Nilam;  
Sebelah Timur : Tanah Bapak Mantre;  
Sebelah Selatan : Tanah Jenah;  
Sebelah Barat : Tanah Bapak Mantre dan kali;

Sekarang

Sebelah Utara : Tanah Amaq Nilam;  
Sebelah Timur : L. Arif, Inaq Rede, PT. Cinta Mimpi Indo, PT. ESP World Xpat;  
Sebelah Selatan : Tanah John Ely;  
Sebelah Barat : Tanah Bapak Kitan dan Kali;

Dan 2 (dua) Objek bidang tanah sebagaimana disebut dalam poin 2.e dan 2.f di atas BUKAN merupakan OBJEK GUGATAN;

3. Bahwa kepemilikan terhadap ke-6 (enam) bidang tanah *A Quo*, (sebagaimana yang diuraikan pada posita **2.a, 2.b, 2.c, 2.d, 2.e dan 2.f**), PENGGUGAT peroleh melalui proses JUAL BELI, hal mana PENGGUGAT uraikan di bawah ini;

- a. Bidang tanah 2.a merupakan jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT selaku pembeli dan **BAPAKMANGKU** selaku penjual objek tanah kebun miliknya sendiri, dan telah dibayar lunas sesuai dengan Akta Nomor 9 tanggal 25 Oktober 1993 yang dibuat di kantor Notaris A. Azis Saleman SH., Berkedudukan di Praya, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB);
- b. Bidang tanah 2.b merupakan jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT selaku pembeli dan **BAPAK KUMPUL** selaku penjual objek tanah miliknya sendiri dan telah dibayar lunas sesuai dengan Akta Nomor 11 tanggal 25 Oktober 1993 yang dibuat di kantor Notaris



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Azis Saleman SH., Berkedudukan di Praya, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB);
- c. Bidang tanah 2.c merupakan jual beli yang dilakukan oleh PENGUGAT selaku pembeli dan **BAPAK MANTRE** selaku penjual objek tanah miliknya sendiri dan telah dibayar lunas sesuai dengan Akta Nomor 03 tanggal 6 Desember 1994 yang dibuat di kantor Notaris A. Azis Saleman SH., Berkedudukan di Praya, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB);
- d. Bidang tanah 2.d merupakan jual beli yang dilakukan oleh PENGUGAT selaku pembeli dan **BAPAK LI. MUHUN** selaku penjual objek tanah miliknya sendiri dan telah dibayar lunas sesuai dengan surat pernyataan ganti rugi tertanggal 29 Oktober 1993 dan sebagai saksi kepala dusun kute dan kepala desa kute, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB);
- e. Bidang tanah 2.e dan 2.f **BUKAN merupakan merupakan objek gugatan sehingga penggugat merasa tidak perlu untuk menjelaskan;**
4. Bahwa setelah PENGUGAT membeli objek tanah yang tersebut sebagaimana disebutkan di atas, PENGUGAT kemudian melakukan pemagaran permanen menggunakan Batako yang di atasnya menggunakan pagar kawat berdurisekira pada tahun 1994, yang sampai dengan saat ini pagar tersebut masih tersisa sebagian;
5. Bahwa oleh karena penggugat tidak selalu menetap di pulau lombok, PENGUGAT mempercayakan aset-aset milik PENGUGAT kepada **BAPAK RANIP alias BAPAK MANTRE** untuk menjaga tanah miliknya;
6. Bahwa alangkah kagetnya PENGUGAT ketika kembali ke Desa Kuta, Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB), bahwasanya aset-aset (bidang tanah) milik PENGUGAT ternyata telah dirampas / diambil / dihakki secara tersistem, penuh rekayasa oleh TERGUGAT I (satu) serta dialihkan kepada TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGUGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) dengan cara-cara melawan hak, hal mana tentunya sangat-sangat merugikan PENGUGAT;
7. Bahwa PENGUGAT telah berusaha meminta serta mengambil bidang tanah milik PENGUGAT yang dikuasai oleh TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGUGAT IV (empat),

Halaman 9 dari 56 Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /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)



TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) namun tidak membuahkan hasil, oleh karena itu melalui gugatan ke Pengadilan Negeri (PN) Praya ini, merupakan satu-satunya harapan PENGUGAT dalam mencari keadilan;

8. Bahwa akibat perbuatan PARA TERGUGAT, PENGUGAT mengalami kerugian berupa:

a. **Kerugian Materiil:**

1. Hilangnya / Tidak dapatnya PENGUGAT memanfaatkan bidang tanah milik PENGUGAT, Harga tanah saat ini pada lokasi objek sengketa yang dikuasai oleh TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGUGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) yakni seluas 11.280 M<sup>2</sup>, hal mana kisaran harga tanah sekitar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)/ 100 M<sup>2</sup> X 11.280 M<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) sehingga berjumlah Rp. 16.800.000.000,- (enam belas milyar delapan ratus juta rupiah);
2. Sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) merupakan biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT untuk mengurus permasalahan ini;

b. **Kerugian Imateriil;**

Bahwa kerugian Imateriil yang dialami PENGUGAT berupa tidak tenangya PENGUGAT dalam memikirkan permasalahan tersebut, yang apabila dinilai dengan mata uang rupiah sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);

Sehingga patut dan wajar apabila kerugian tersebut, oleh Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara A Quo memerintahkan kepada TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua) dan TERGUGAT III (tiga), TERGUGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima), dan TERGUGAT VI (enam), untuk mengganti kerugian tersebut secara tanggung renteng;

9. Bahwa karena perbuatan PARA TERGUGAT sebagaimana PENGUGAT telah uraikan di atas telah menimbulkan kerugian Materiil dan Imateriil bagi PENGUGAT, maka beralasan hukum apabila perbuatan PARA TERGUGAT tersebut dinyatakan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**;

10. Bahwa sesuai ketentuan hukum, hal mana menentukan:



***“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” (vide Pasal 1365 KUH Perdata);***

Selanjutnya *Hoge Raad* dalam putusannya tanggal 24 Mei 1918 telah mempertimbangkan bahwa dalam Perbuatan Melawan Hukum mengembalikan penderita pada posisi semula sebelum perbuatan melawan hukum dilakukan, atau dengan kata lain pengembalian dalam keadaan semula merupakan pembayaran ganti kerugian yang paling tepat. Hal ini sejalan pula dengan doktrin para sarjana sebagaimana dikemukakan oleh: Prof. Dr. Rosa Agustina, S.H.,M.H., Suharnoko, S.H.,M.L.I., Prof. Dr. Hans Nieuwenhuis, Prof. Dr. Jaap Hijma, dalam buku “Hukum perikatan (*Law of obligations*)”, 2012, Halaman 25 yang menyatakan:

*“Pembayaran ganti kerugian tidak selalu harus berwujud uang. Pembayaran ganti kerugian sejumlah uang hanya merupakan nilai yang equivalent saja terhadap pengembalian penderita pada keadaan semula (restitutio in integrum)”.*

11. Berdasarkan apa yang terurai di atas beralasan hukum apabila PENGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri (PN) Praya Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara AQO menghukum TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) atau PARA TERGUGAT menyerahkan objek sengketa kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong, seketika dan tanpa syarat apapun pada saat putusan dibacakan bila perlu dengan bantuan aparat keamanan (Kepolisian Republik Indonesia), dan/atau apabila Tergugat tidak dapat mengembalikan tanah objek sengketa dalam keadaan semula maka TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) atau PARA TERGUGAT dihukum untuk mengganti semua kerugian Materiel dan Imateriil yang dialami PENGUGAT seluruhnya sebagaimana PENGUGAT uraikan pada Posita gugatan angka 7 (tujuh);
12. Bahwa PENGUGAT sangat mengawatirkan, TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGGAT IV (empat),

Halaman 11 dari 56 **Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /PT.MTR.**



TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) atau PARA TERGUGAT tidak mentaati isi putusan dalam perkara ini setelah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT), maka PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri dan/atau Yang Mulia

13. Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Praya, yang mengadili dan memeriksa perkara *A Quo*, untuk menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsoom*), sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per hari, atas keterlambatan/kelalaian PARA TERGUGAT melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
14. Bahwa PENGGUGAT sangat menghawatirkan keberadaan Sertipikat Hak Milik (SHM) dan/atau surat-surat lainnya yang terbit/timbul di atas objek sengketa secara melawan hak dengan mengatasnamakan TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGUGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) atau PARA TERGUGAT, dan lebih-lebih atas bantuan dari TERGUGAT VII (tujuh), akan dialihkan kepada Pihak-pihak lainnya, yang berakibat semakin hilangnya hak-hak PENGGUGAT serta semakin memperkeruh keadaan, maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo* untuk sekiranya meletakkan **Sita Rivindikasi (*Revindicoir Beslag*)** terhadap SHM dan/atau surat-surat lainnya yang terbit/timbul secara melawan hak di atas objek tanah *A Quo* dan menyatakan Sita Rivindikasi tersebut sah dan berharga;
15. Bahwa dengan dihakkinya bidang tanah milik PENGGUGAT dengan cara melawan hukum oleh TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGUGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) atau PARA TERGUGAT, lebih-lebih dengan bantuan TERGUGAT VII (tujuh) yang tentunya saat ini telah terbit surat-surat atau bukti lainnya yang dijadikan alas hak oleh PARA PENGGUGAT dan/atau pihak ketiga lainnya di atas Objek sengketa, maka untuk sepatutnya Yang Mulia Ketua Pengadilan dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo* untuk sekiranya menetapkan hukum segala surat menyurat yang timbul akibat peralihan yang melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan/nilai pembuktian dan/atau kekuatan hukum mengikat;

Halaman 12 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / PT.MTR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa PENGGUGAT sangat menghawatirkan TERGUGAT tidak mentaati isi putusan dalam perkara ini setelah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) serta berakibat hilangnya hak-hak PENGGUGAT, maka PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Ketua dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri (PN) Paraya, untuk sekiranya meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), serta menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan *A Quo* terhadap bidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya, yang dihakki secara melawan hukum oleh TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGUGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) dan/atau PARA TERGUGAT;
17. Bahwa dengan terus dilanjutkannya segala aktifitas oleh TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGUGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) dan/atau PARA TERGUGAT, yang berakibat makin timbulnya kerugian yang sangat besar bagi PENGGUGAT, sehingga wajar dan patut serta beralasan hukum apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *A Quo* untuk Memerintahkan kepada TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGUGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima), dan TERGUGAT VI (enam) atau PARA TERGUGAT, untuk menghentikan segala bentuk pekerjaan, aktifitas baik yang bersifat komersil maupun non komersil di atas bidang tanah milik PENGGUGAT yang dijadikan sengketa dalam perkara *A Quo*;
18. Bahwa oleh karena alas hak yang digunakan oleh PENGGUGAT dalam mengajukan gugatannya berdasarkan alas hak serta fakta hukum yang kuat dan tidak terbantahkan, maka sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR, sudah seharusnya apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara *A Quo* memberikan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Verzet dan/atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voraad*);
19. Bahwa timbulnya perkara ini akibat ulah PARA TERGUGAT, sehingga beralasan hukum untuk menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
20. Bahwa hal-hal lain akan PENGGUGAT buktikan dalam persidangan pembuktian nanti;

Halaman 13 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / 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)



**PERMOHONAN;**

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri (PN) Praya dan/atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat menentukan hari persidangan, kemudian memanggil PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT untuk diperiksa dan diadili, selanjutnya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

Memerintahkan kepada TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGUGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) atau PARA TERGUGAT, untuk menghentikan segala bentuk pekerjaan, aktifitas baik yang bersifat komersil maupun non komersil di atas bidang tanah milik PENGGUGAT yang dijadikan sengketa dalam perkara A Quo sampai dengan perkara A Quo Berkekuatan Hukum Tetap (BHT);

**DALAM POKOK PERKARA;**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum bidang tanah Objek Sengketa adalah milik dari PENGGUGAT, sebagaimana pada Posita angka 2 (dua), yang dijadikan **OBJEK GUGATAN** yakni point **2.a, 2.b, 2.c dan 2.d**:

- a. Bidang tanah yang diperoleh berdasarkan Ikatan Jual Beli Nomor 09, tanggal 25 Oktober Tahun 1993, yang dibuat di kantor Notaris A. Azis Saleman S.H., berkedudukan di Praya, yaitu sebidang tanah kebun itu terletak di kampung Aik lengis/orong Tebelo, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Luas 6200 M<sup>2</sup> (enam ribu dua ratus meter persegi), dengan batas-batas:

Dahulu

Sebelah Utara : Kebun Mintar;  
Sebelah Timur : Tanah Bapak Seriesih;  
Sebelah Selatan : Tanah Bapak Muliadi;  
Sebelah Barat : Tanah Bapak Nilam;

Sekarang

Sebelah Utara : PT. Lombok Palm Project, Lalu Arif Widya  
Hakim SH, Inaq Rede;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Tanah Amaq Ombeq;  
Sebelah Selatan : Tanah Srijudin, Ha kimin;

- b. Bidang tanah berdasarkan Ikatan Jual Beli Nomor 11, tanggal 25 Oktober  
c. Tahun 1993, yang dibuat di kantor Notaris A. Azis Saleman S.H., berkedudukan di Praya, yaitu sebidang tanah kebun itu terletak di kampung Aik lengis/orong Tebelo, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Luas 3000 M<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), dengan batas-batas:

## Dahulu

Sebelah Utara : Tanah Amaq nilam  
Sebelah Timur : Tanah Bapak wiresasih  
Sebelah Selatan : Tanah Jenah  
Sebelah Barat : Tanah Bapak Nilam

## Sekarang

Sebelah Utara : Tanah Amaq Din, Tanah Amaq Nilam;  
Sebelah Timur : Tanah Amaq Ombeq, Tanah Sarjono;  
Sebelah Selatan : Tanah Kitan, Jalan, PT. ESP WorldXpat;  
Sebelah Barat : Inaq Rede, Lalu Arif Widya Hakim, SH;

- d. Bidang tanah yang diperoleh berdasarkan Ikatan Jual Beli Nomor 03, tanggal 6 Desember Tahun 1994, yang dibuat di kantor Notaris A. Azis Saleman S.H., berkedudukan di Praya, sebidang tanah kebun itu terletak di kampung Aik lengis/orong Tebelo, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Luas 1740 M<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus empat puluh meter persegi), dengan batas-batas:

## Dahulu

Sebelah Utara : D. am Ilam;  
Sebelah Timur : D. Yohanna Tulak Datu;  
Sebelah Selatan : D. Yohanna Tulak Datu;  
Sebelah Barat : D. Yohanna Tulak Datu;

## Sekarang

Sebelah Utara : Tanah Amaq Din, Tanah Amaq Nilam;  
Sebelah Timur : PT. Lombok Palm Project;  
Sebelah Selatan : Jalan, PT. ESP WorldXpat, PT. Cinta Mimpi Indo;  
Sebelah Barat : Tanah Bapak Kitan;

- e. Bidang tanah yang diperoleh berdasarkan ganti rugi yang dijadikan akses

Halaman 15 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / PT.MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan oleh PENGGUGAT, berdasarkan surat pernyataan ganti rugi, tanggal 29 Oktober 1993, yang terletak diorong Tebelo, Dusun Kute, Desa Kute, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, seluas 340 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh meter persegi), denganbatas-batas sebagai berikut:

## Dahulu

Sebelah Utara : Yohana;  
Sebelah Timur : LI. Muhun;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Barat : Arpin Simatupang + Am. Nurmin;

## Sekarang

Sebelah Utara : Tanah Kitan, PT. ESP World Xpat;  
Sebelah Timur : Tanah Srijudin;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Barat : Tanah Ha Kimin (kimin);

3. Menyatakan hukum perbuatan TERGUGAT I (satu) yang mengalihkan dan/atau memindahtangankan bidang tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGUGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) Tanpa sepengetahuan dari PENGGUGAT, dengan cara apapun adalah **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**;
4. Mengabulkan permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan oleh PENGGUGAT;
5. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Objek bidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atas objek sengketa sebagaimana dalam Petitum angka 2 (dua) di atas;
6. Menyatakan hukum (*Vooklaard Vorecht*), sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap bidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atas objek sengketa dalam Posita angka 1 (satu) huruf a di atas;
7. Mengabulkan permohonan Sita Revindikasi (*Revindicatoir Beslag*) yang diajukan oleh PENGGUGAT;
8. Meletakkan sita Revindikasi (*Revindicatoir Beslag*) terhadap semua **Asli Bukti Kepemilikan**, baik Sertipikat Hak Milik (SHM), Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan/atau bukti kepemilikan lainnya yang dimiliki oleh TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga),

Halaman 16 dari 56 Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /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

TERGUGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) yang diperoleh secara melawan hukum;

9. Menyatakan hukum (*Vooklraad Vorecht*), sah dan berharga sita Revindikasi (*Revindicatoir Beslag*) terhadap semua Asli Bukti Kepemilikan, baik Sertipikat Hak Milik (SHM), Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan/atau bukti kepemilikan lainnya yang dimiliki oleh TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGUGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) yang diperoleh secara melawan hukum;
10. Menyatakan hukum, segala surat menyurat yang timbul atas semua peralihan hak di atas Objek sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan/nilai pembuktian dan/atau kekuatan hukum mengikat;
11. Menghukum, Para TERGUGAT dan/ataupun pihak ketiga lainnya untuk menyerahkan objek sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, seketika dan tanpa syarat apapun seketika pada saat putusan ini dibacakan dan/atau Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) bila perlu dengan bantuan aparat keamanan (Kepolisian Republik Indonesia); atau
12. Menetapkan hukum, besarnya kerugian PENGGUGAT sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT adalah sebagai berikut:

**a. Kerugian Materiil:**

1. Hilangnya / Tidak dapatnya PENGGUGAT memanfaatkan bidang tanah milik PENGGUGAT, Harga tanah saat ini pada lokasi objek sengketa yang dikuasai oleh TERGUGAT I (satu), TERGUGAT II (dua), TERGUGAT III (tiga), TERGUGAT IV (empat), TERGUGAT V (lima) dan TERGUGAT VI (enam) (enam) yakni seluas 11.280 M<sup>2</sup>, hal mana kisaran harga tanah sekitar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)/ 100 M<sup>2</sup> X 11.280 M<sup>2</sup> (sebelas ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) sehingga berjumlah Rp. 16.800.000.000,- (enam belas milyar delapan ratus juta rupiah);
2. Sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) merupakan biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT untuk mengurus permasalahan ini;

**b. Kerugian Imateriil:**

Halaman 17 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / 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

Bahwa kerugian Inmateriil yang dialami PENGUGAT berupa tidak tenangnya PENGUGAT dalam memikirkan permasalahan tersebut, yang apabila dinilai dengan mata uang rupiah sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah);

13. Menghukum, PARA TERGUGAT untuk mengganti kerugian materiil dan inmateriil yang dialami PENGUGAT yang besarnya sebagaimana tertera pada petitum angka 12 (dua belas) di atas secara tanggung renteng;
14. Menetapkan hukum, besarnya uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan/kelalaian PARA TERGUGAT melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
15. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya kepada PENGUGAT atas keterlambatan/kelalaian PARA TERGUGAT melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
16. Menyatakan hukum Putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Verzet dan/atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voraad*);
17. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
18. Dan/atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan jawabannya secara tertulis adalah sebagai berikut:

## Jawaban Tergugat I sebagai berikut;

### I. DI LUAR POKOK PERKARA;

1. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Agraria dengan segala undang-undang dan peraturan-peraturan yang mengikutinya, bahwa penggugat adalah subyek tidak berhak, tidak boleh dan tidak dapat membeli tanah didaerah / wilayah Kuta bahkan diseluruh wilayah pulau Lombok;
2. Bahwa hal tersebut dikarenakan bahwa penggugat bukanlah penduduk / warga Lombok apalagi menjadi warga Kuta, sementara tanah-tanah yang menjadi obyek sengketa adalah merupakan tanah pertanian/perkebunan;

Halaman 18 dari 56 Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /PT.MTR.



3. Bahwa undang-undang atau peraturan menetapkan dan mensyaratkan bahwa seseorang yang boleh membeli tanah pertanian atau perkebunan adalah orang yang tinggal paling tidak dalam 1 kecamatan dengan dimana tanah tersebut berada, akan tetapi faktanya sekarang antara Penggugat dan tanah obyek sengketa, jangankan 1 kecamatan satu propinsipun tidak. Kalaupun dalam surat menyurat tercantum alamat Penggugat adalah Desa Kuta Kecamatan Pujut, namun hal tersebut semata-mata merupakan rekayasa dan kebohongan belaka, karena faktanya Pengugat tidak tinggal dan menetap di Kuta sebagaimana yang dikehendaki oleh undang-undang;
4. Bahwa orang luar dalam pengertian luar daerah pulau Lombok atau bahkan orang dari luar negeri boleh dan sah-sah saja membeli tanah di Kuta, akan tetapi sifatnya sudah investasi atau penanaman modal yaitu Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) dengan syarat bahwa yang bersangkutan haruslah mempunyai perusahaan dan syarat-syarat lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
5. Bahwa melihat rentang waktu antara tahun pembelian tanah sengketa oleh penggugat sampai saat ini yaitu  $\pm$  26 tahun, maka bukanlah waktu yang singkat bagi penggugat untuk mengurus segala sesuatunya sebagai syarat untuk dapat melakukan pembelian tanah di wilayah Desa Kuta;
6. Bahwa melihat uraian tersebut di atas, maka kami berkesimpulan bahwa pembelian penggugat atas tanah-tanah sengketa telah mengandung mengandung cacat yuridis dimana legal standing yang dimiliki oleh Penggugat tidak terpenuhi dan oleh karena itu pembelian tanah sengketa oleh penggugat haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

## II. DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur (obscure libel) Penggugat tidak tahu dan tidak paham mengenai konstruksi hukum dari perkara ini, sehingga penguraian penggugat dalam gugatannya menjadi sembarang dan tidak focus terutama mengenai permasalahan dalam posita gugatannya;
2. Bahwa didasari atas kurangnya pengetahuan penggugat sebagaimana point 1 (satu) diatas, maka Tergugat ingin mengatakan bahwa tergugat 1 memperoleh tanah sengketa dari orang-orang yang semestinya oleh penggugat harus dilibatkan sebagai para pihak dalam perkara ini;

Halaman 19 dari 56 **Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /PT.MTR.**



3. Bahwa Tergugat 1 memperoleh sebagian tanah sengketa dari orang-orang bernama:
  - a. Kenot;
  - b. Rendane;
  - c. Inaq Witan;
  - d. Inaq Indrum;
  - e. H. Zaenal Abidin;
  - f. Renggati;
4. Bahwa sebagian lagi tanah sengketa, Tergugat 1 peroleh sebagai succesfee dari INAQ REDE (Tergugat 6) dan anak saudara dari INAQ REDE dan BAPAK MENTRE bernama PISAH;
5. Bahwa oleh karena Tergugat 1 memperoleh tanah sengketa dari orang sebagaimana point 3 da 4 tersebut diatas, maka sudah sepatutnya orang tersebut ditarik sebagai para pihak dalam perkara aquo namun hal tersebut tidak dilakukan oleh penggugat dengan demikian maka gugatan penggugat dalam perkara aquo telah menjadi cacat formil karena kekurangan subyek (error in persona);
6. Bahwa oleh karena gugatan dari penggugat kekurangan subyek (erro in persona) maka gugatan tersebut secara formil menjadi cacat, dan oleh karena itu maka gugatan dari penggugat haruslah dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima (NO);

**III. DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa Tergugat 1 mohon agar apa yang kami uraikan di luar pokok perkara dengan eksepsi tersebut diatas merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dari uraian-uraian yang tercantum dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat 1 menolak seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat kecuali apa yang kami uraian dalam jawaban ini serta terhadap apa yang kami akui secara jelas dan tegas;
3. Bahwa suatu jual beli sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam gugatan tidak dapat dikatakan sah hanya dengan menilai hal-hal yang bersifat formal belaka, akan tetapi lebih dari itu kebenaran materiil dari suatu hal atau keadaan dari peristiwa jual beli juga tidak boleh/ dapat diabaikan begitu saja;
4. Bahwa Bahwa sebelum kami lanjutkan uraian atau jawaban kami, perlu kami pertegas bahwa saat ini Tergugat 1 tidak menguasai tanah sengketa

Halaman 20 dari 56 **Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /PT.MTR.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun hanya sejenakpun apalagi menguasai bidang tanah sengketa sebagaimana yang digambarkan oleh Penggugat pada peta atau gambar peta No. 2 (dua) dalam gugatannya;

5. Bahwa sangat tidak benar kalau kami Tergugat 1 telah mengambil tanah milik penggugat secara melawan hukum apalagi dengan cara merampas / mengambil karena bahasa merampas berarti mengambil secara paksa oleh seseorang dari orang lain yang sedang berada / menguasai sesuatu barang termasuk tanah;
6. Bahwa penguasaan / pengambilalihan oleh kami terhadap tanah-tanah tersebut telah melalui mekanisme atau cara-cara yang benar dan sah menurut hukum yakni melalui proses pada Lembaga yang berwenang untuk itu yaitu Lembaga peradilan dan dalam hal ini melalui Pengadilan Agama Praya;
7. Bahwa untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang hal tersebut ada baiknya kalau kami Tergugat 1 menguraikannya secara garis besarnya sebagai berikut:

7.1 Bahwa tanah-tanah yang dibeli oleh penggugat tersebut adalah merupakan tanah warisan yang belum dibagi waris, sementara penggugat membeli tanah tersebut hanya dari beberapa ahli waris saja, sedangkan ahli waris yang lain tidak dilibatkan dengan berbagai alasan yang tidak sah menurut hukum;

7.2 Bahwa oleh karena keadaan seperti yang kami uraian pada point 7.1 diatas, maka pada tahun 2012 para ahli waris yang lain yakni:

1. Kenot;
2. Rendane;
3. Inaq Witan;
4. Inaq Indrum;
5. H. Zaenal Abidin;
6. Renggati;

Mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Praya untuk mendapatkan penyelesaian yang sebaik-baiknya, putusan tentang perkara ini akan kami ajukan pada pembuktian pada sidang berikutnya;

7.3 Bahwa demikian pula halnya dengan INAQ REDE dan PISAH oleh karena penjualan tanah warisan milik orang tua / kakeknya dijual kepada Penggugat dilakukan hanya oleh Bapak MANTE, maka

Halaman 21 dari 56 **Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / 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)



mereka (INAQ REDE dan PISAH) mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Praya. Putusan mengenai perkara ini pun akan kami ajukan pada saat sidang-sidang berikutnya;

7.4 Bahwa atas dasar putusan-putusan dalam perkara-perkara yang kami sebutkan diatas maka, lalu kami Tergugat 1 mengajukan permohonan penerbitan sertifikat ke Kantor pertanahan Kabupaten Lombok Tengah. Setelah melalui tahapan dan mekanisme yang ditentukan maka terbitlah sertifikat Hak Milik atas nama kami Tergugat 1 yaitu sertifikat No. 1382 / Kuta dengan luas 98.90 m<sup>2</sup> sedangkan untuk putusan atas nama INAQ REDE dkk terbitlah sertifikat atas nama kami Tergugat 1 seluas 1000 m<sup>2</sup>

7.5 Bahwa atas dasar sertifikat tersebut, maka kami Tergugat 1 menjual tanah tersebut dengan rincian sebagai berikut:

1. Sebagian dari tanah tersebut seluas 22 are (220 m<sup>2</sup>) dibayar oleh Kitan (Tergugat 5);
  2. Sebagian dari tanah tersebut seluas ± 76.90 m<sup>2</sup> dibayar oleh PT. ESP WORLD XPAT;
  3. Sedangkan tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> kami jual kepada saudara ALEJANDRO;
8. Bahwa berdasarkan apa yang kami uraian di atas, maka tidak benar kalau kami Tergugat 1 merampas atau mengambil alih tanah sengketa dengan cara-cara diluar ketentuan hukum melainkan, pengambil alihan tanah tersebut telah melalui prosedur yang benar sesuai kaidah-kaidah hukum yang berlaku;
9. Bahwa oleh karena Penggugat telah salah dalam mendalilkan gugatannya, maka gugatan dari Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan seluruh uraian-uraian diatas maka mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat supaya menjatuhkan putusan terhadap perkara ini sebagai berikut:

- I. DI LUAR POKOK PERKARA;
  - Menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan oleh penggugat terhadap tanah sengketa adalah jual beli yang tidak sah dan batal demi hukum;
- II. DALAM EKSEPSI;
  - Menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (NO);



III. DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat;

IV. DILUAR PERKARA, DALAM EKSEPSI DAN DALAM POKOK PERKARA;

- Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

**Jawaban Tergugat II dan Tergugat IV sebagai berikut;**

**DALAM EKSEPSI**

**1. Eksepsi Diskualifikasi atau *gemis aanhoedaningheid*;**

Sebagaimana disebutkan oleh M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 438), yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, Penggugat tidak memiliki Persona standi in judicio di depan PN atas perkara tersebut. Penggugat dalam surat gugatannya ada mendalilkan mempunyai hak atas tanah berdasarkan jual beli berikut ini :

- i. Bidang tanah yang dibeli dari Bapak Mangku sesuai akta Nomor 9 tanggal 25 Oktober 1993 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah;
- ii. Bidang tanah yang dibeli dari Bapak Kumpul sesuai akta Nomor 11 tanggal 25 Oktober 1993 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah;
- iii. Bidang tanah yang dibeli dari Bapak Mantre sesuai akta Nomor 3 tanggal 6 Desember 1994 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah;
- iv. Bidang tanah yang dibeli dari Bapak Li Muhun sesuai dengan surat pernyataan ganti rugi tanggal 29 Oktober 1993.

Sebagaimana gugatan penggugat, dapat diketahui bahwa atas perjanjian jual beli atas tanah tersebut tidak dilanjutkan dengan peralihan hak atas tanah yang dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional, sejak saat itu hingga saat ini. Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya. Hal ini dapat dilihat dalam **Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah")**:



**Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah:** Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

**Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah:**

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

Berdasarkan uraian pasal tersebut dapat kita lihat bahwa sertifikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa sertifikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut (**Pasal 31 ayat [1] PP Pendaftaran Tanah**). Lebih lanjut dikatakan dalam **Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah** bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Bahwa menurut **Adrian Sutedi, SH.,MH.**, dalam bukunya berjudul Sertifikat hak atas tanah, hal. 217-218, dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah atas tanah tersebut tentu ketika itu juga diberikan status hak pada tanah tersebut sesuai dengan hak yang dimohonkan. Apabila seseorang memohon hak milik maka dengan pendaftaran tanah tersebut muncullah status hukum di atas tanah itu menjadi hak milik. Baik pendaftaran pertama (awal) maupun pendaftaran balik nama yang dilakukan di kantor pertanahan setempat adalah pekerjaan administrasi Negara dalam memberikan status hukum atas tanah dimaksud, sehingga dengan adanya pemberian status hukum ini di atas tanah yang didaftar, si pemilik menerima status hak yang dilindungi oleh Negara.

Maka ketiadaan pendaftaran tanah oleh Penggugat menyebabkan belum diperolehnya status kepemilikan hak atas tanah sengketa oleh Penggugat dengan demikian, kedudukan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak sah karena bertindak seolah-oleh sebagai pemegang hak

Halaman 24 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / PT.MTR.



atas tanah. yang lebih tepat bertindak dalam perkara ini adalah pihak-pihak dengan siapa Penggugat melakukan transaksi jual beli tanah dahulunya, yaitu Bapak Mangku, Bapak Kumpul, Bapak Mantre dan Bapak Li Muhun bukan Penggugat dalam hal ini yang tidak memiliki hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 437K/ Sip/1973 tanggal 9 Desember 1973, No. 1078K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, No. 1669K/ Sip/1971 tanggal 29 November 1983 dan No. 938K/ Sip/1971 tanggal 30 September 1972 yang Kaedah Hukumnya berbunyi sebagai berikut "Bilamana dalam Gugatan, Pihak-Pihak yang berperkara tidak dicantumkan secara lengkap, maka Gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima" Dengan demikian, unsur Eksepsi Diskualifikasi atau *gemis aanhoedaningheid* jelas telah terpenuhi maka beralasan hukum Tergugat 2 dan 4 mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## 2. Exceptio Obscur Libel atau Gugatan tidak jelas, kabur karena tidak jelas dasar hukum dalil gugatan;

Adapun Penggugat memberikan titel perbuatan melawan hukum dalam gugatannya. Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*"

Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

1. Ada perbuatan melawan hukum;
2. Ada kesalahan;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Ada kerugian.

**Ad.1. Ada Perbuatan Melawan Hukum:** Kembali memperhatikan gugatan penggugat, tidak ada satupun dalam posita gugatannya menjelaskan perihal adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat mulai dari Tergugat 1 hingga tergugat 7. Bagaimana suatu perbuatan melawan hukum telah dilakukan, dengan cara apa dan pula tidak ada menyebutkan setidaknya dasar ketentuan yang dilanggar. Penggugat hanya menyebutkan bahwa Para Tergugat telah melanggar

Halaman 25 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / PT.MTR.



hukum. Gugatan Perbuatan melawan hukum setidaknya menjelaskan mengenai perbuatan apa yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat 2 dan Tergugat 4 dan aturan apa yang dilanggar ?, bagaimana perbuatan itu dilakukan ? setidaknya Penggugat pula menjelaskan adanya perbuatan Tergugat 2 dan 4 telah melanggar hak subyektif Penggugat. Hal ini tidak dijelaskan dan meskipun mencoba untuk dijelaskan akan menjadi sulit, Tergugat 2 dan 4 melihat adanya kesalahan dari sisi Penggugat yang menyebabkan Penggugat sulit untuk merumuskan gugatan. Penggugat sendiri tidak sebagai pemegang hak atas tanah dikarenakan belum terjadi peralihan hak atas tanah. Sehingga untuk menyatakan telah terjadi pelanggaran hak subyektif Penggugat yang dilakukan oleh khususnya Tergugat 2 dan 4 akan mustahil. Disisi lain, Tergugat 2 dan 4 adalah sebagai pemegang hak atas tanah yang sah karena memperoleh obyek sengketa dengan cara sebagaimana diamanatkan peraturan perundang-undangan, sebagai pembeli beritikad baik maka wajib memperoleh perlindungan hukum.

**Ad.2; Adanya kesalahan;** Terlebih lucu lagi, Penggugat ada menarik Kantor Agraria dan Tata Ruang/BPN Kabupaten Lombok Tengah sebagai Tergugat 7 sedangkan dalam posita gugatan sama sekali tidak ada menyebut perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat 7, akan tetapi dalam petitum gugatan mohon agar menghukum Tergugat 7, sangat-sangat membingungkan gugatan Penggugat ini. Apakah merupakan kesengajaan ataupun kelalaian tidak ada penjelasan sama sekali. Posita atau *fundamentum petendi* Gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Dalil gugatan seperti ini tidaklah memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bapaalde conclusive*).

**Ad.3. dan Ad.4 Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan dan ada Kerugian.**

Sebagaimana Posita Gugatan Penggugat angka 5, menyebutkan tidak selalu menetap di Pulau Lombok dan mempercayakan Aset-aset milik Penggugat kepada Bapak Ranip dan Bapak Mantre, adalah tidak benar. Penggugat tidak pernah berdomisili di Desa Kuta, Lombok Tengah Propinsi Nusa Tenggara Barat, dan Tergugat 2 dan 4 tidak pernah melihat dan mengenal Penggugat memiliki tanah, menguasai dan

Halaman 26 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / PT.MTR.



menggarapnya. Sebagaimana kemudian Tergugat 2 yang mendapatkan hak atas tanah dengan membeli dari Tergugat 1, lalu Tergugat 4 mendapatkan hak dari membeli sebagian tanah milik Tergugat 2 telah menguasai dan telah mendirikan bangunan diatasnya. Dengan demikian jelas tidak ada kerugian dari sisi Penggugat, justru yang dirugikan dengan adanya gugatan ini adalah Tergugat 2 dan 4. Jika memang Penggugat menguasai dan menggarap tanah sengketa mengapa setelah berdiri bangunan milik Tergugat 2 dan 4 barulah gugatan diajukan ? ini merupakan tindakan tidak wajar manakala seseorang merasa dirampas haknya.

Dengan demikian, unsur Exceptio Obcur Libel atau Gugatan tidak jelas, kabur karena tidak jelas dasar hukum telah terpenuhi, maka beralasan hukum Tergugat 2 dan 4 mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### 3. Eksepsi Petitum Gugatan Tidak Jelas;

Bahwa Petitum gugatan yang dimohonkan oleh Penggugat tidak didukung dengan alasan gugatan yang jelas. Dalam Petitum angka 3 dimohonkan agar semua tindakan Tergugat 1 mengalihkan atau memindahtangankan bidang tanah milik Penggugat kepada Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 dan Tergugat 6 adalah perbuatan melawan hukum, padahal tidak dijelaskan apakah benar Tergugat 1 ada mengalihkan hak yang dimilikinya kepada Tergugat 2, 3, 4, 5 dan 6 ?. bagaimana mungkin sebuah gugatan yang dalam Positanya tidak menyebutkan bagaimana suatu perbuatan melawan hukum telah dilakukan kemudian menuntut agar menghukum Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum ? Maka timbul keadaan kontradiktrif atau berlawanan manakala dalam Posita yang diminta agar dihukum adalah Tergugat 1 yang melakukan perbuatan melawan hukum namun mengapa yang digugat justru Tergugat 2, 3, 4, 5, 6 bahkan Kantor Agraria dan Tata Ruang/BPN Kabupaten Lombok Tengah pun ikut didudukkan sebagai Tergugat urutan ke 7 padahal dalam Posita tidak dijelaskan sama sekali perbuatan melawan hukum apa yang dilakukannya dan bagaimana melakukan perbuatan melawan hukum itu. Maka sudah tentu sangat membingungkan. Kemudian dalam Petitum angka 5 dan 7 Penggugat meminta agar diletakkan sita Jaminan dan Sita

Halaman 27 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / PT.MTR.



Revindikasi secara bersamaan, manakah yang benar? yang dimaksud dengan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) adalah sita terhadap barang-barang milik tergugat yang disengketakan status kepemilikannya, atau dalam sengketa hutang piutang atau tuntutan ganti rugi sedangkan Sita revindicatoir adalah penyitaan atas barang bergerak milik **penggugat** yang dikuasai oleh Tergugat Penggugat sendiri tampaknya kebingungan dalam menentukan mana hak miliknya dan mana hak milik Para Tergugat ? sehingga mencampur adukkan kedua sita ini. Padahal dalam Petitum angka 8 dan 9 jelas diketahui bahwa yang berhak atas tanah adalah Tergugat 1 hingga tergugat 6, maka menjadi tidak jelas lagi petitum gugatan penggugat ini. Dengan demikian, unsur Eksepsi Petitum Gugatan Tidak Jelas telah terpenuhi, maka beralasan hukum Tergugat 2 dan 4 mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

##### **Dalam Konpensasi**

1. Bahwa apa yang dituangkan dalam eksepsi adalah menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugugat menolak semua dalil gugatan penggugat kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas dinyatakan kebenarannya;
3. Tergugat 2 dan 4 dengan tegas menolak Posita gugatan penggugat pada angka 4 dan 6 dengan dasar sebagai berikut; bahwa setelah diakui membeli pada tahun 1993 tergugat tidak pernah menguasai tanah sengketa karena memang tidak bertempat tinggal di Praya melainkan bertempat tinggal di Toraja Utara, Sulawesi Selatan. Perihal ini tidak perlu dibuktikan lebih lanjut karena dalam Posita Gugatan Penggugat angka 5 telah mengakui bahwa Penggugat tidak bertempat tinggal di Lombok. Adapun peraturan yang mengatur tentang tanah absentee tercantum dalam Pasal 10 ayat (1) UU NO. 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa : Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan. Selanjutnya dalam PP No. 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan PP 224 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, khususnya Pasal 3a diatur bahwa pemilik tanah pertanian yang berpindah tempat atau meninggalkan tempat kediamannya keluar

Halaman 28 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / PT.MTR.



kecamatan tempat letak tanah itu selama dua tahun berturut-turut dan ia tidak melaporkan kepada pejabat yang berwenang, maka ia diwajibkan memindahkan hak miliknya itu kepada orang lain. Dengan demikian, maka sesungguhnya adalah Penggugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal ini Hukum Agraria beserta peraturan pelaksanaannya. Selain itu, menjadi pertanyaan bagi setiap orang, mengapa sejak dilakukan jual beli atas tanah tidak sesegera itu dilakukan proses balik nama oleh Penggugat ? pertanyaan ini menjadi terjawab manakala kita membaca isi putusan pengadilan Agama Praya dalam perkara nomor 448/Pdt.G/2012/PA.Pra. Perkara tersebut merupakan perkara pembagian harta warisan dari Pewaris bernama Amaq Mintar dengan harta warisan berupa tanah kebun yang luasnya kurang lebih 0.90 Ha. (90 Ara) yang terletak di Orong Aik Lengis Susun Megalung, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah dengan batas-batasnya

- Sebelah Utara : Tanah amaq gebe;
- Sebelah Timur : Bapak Ombok;
- Sebelah Selatan : Muhun/Judin;
- Sebelah Barat : Amaq Mantre;

Tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah yang dalam perkara ini juga menjadi obyek sengketa. Dapat dijelaskan bahwa Sampai dengan bulan maret 2013 tanah warisan amaq mintar belum dibagi waris, sehingga oleh ahli warisnya bernama Kenot binti reweh, rendane bin reweh, inaq witan binti sanep, inaq indrun binti sanep, H. Zaenal Abidin bin Sanep, Renggati bin Sanep diajukan gugatan ke Pengadilan Agama Praya. Dalam perkara tersebut, Penggugat juga ditarik sebagai pihak dalam gugatan sebagai Turut Tergugat yang menguasai tanah sengketa. Adapun Majelis hakim dalam perkara a quo menjatuhkan putusan yang salah satu amar putusannya yaitu pada angka 12 berbunyi “menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah warisan tersebut untuk menyerahkan tanah warisan tersebut kepada yang berhak apabila perlu dengan bantuan alat Negara; kemudian, Amar putusan angka 13 menyebutkan “ menghukum kepada para turut tergugat untuk tunduk serta taat pada isi putusan ini. Sehingga secara hukum jual beli atas tanah oleh Penggugat dengan sendirinya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.



4. Bahwa menyambung pada poin 3 diatas, dapat diketahui dengan jelas tidak ada diantara ahli waris yang berhak atas tanah sengketa itu bernama Bapak Mangku, Bapak Kumpul, Bapak Mantre, Bapak Li Muhun yang kemudian menjual tanah kepada Penggugat. Ini berarti jelas, Penggugat mengadakan perikatan jual beli tanah (obyek sengketa) bukan dari orang yang berhak atas tanah dalam hal ini ahli waris Amaq Mintar (vide- Putusan Pengadilan agama praya nomor 448/Pdt.G/2012/PA.Pra tanggal 6 maret 2013). Dengan kata lain, Penggugat sebagai pembeli yang beritikad buruk yang tidak bisa mendapatkan perlindungan hukum. Sehubungan dengan fakta ini, Tergugat 2 dan 4 mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menolak Petitum Gugatan nomor 1 dan 2.
5. Bahwa, disisi lain Tergugat 2 memiliki tanah (obyek sengketa) berdasarkan jual beli dengan Tergugat 1 yang mendapatkan kuasa menjual dari para ahli waris Amaq Mintar, sebagaimana Surat kuasa tanggal 15 September 2015 disamping itupula Tergugat 2 telah melakukan uji tuntas (legal due diligent) sebelum melakukan pembelian tanah. Sedangkan Tergugat 4 sendiri menguasai tanah (obyek sengketa) dengan dasar membeli dari Tergugat 2. Demikian karenanya, jelas Tergugat 2 dan 4 adalah pembeli beritikad baik yang wajib mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana petunjuk dari Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:
- Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:
- Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
    - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
    - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat

Terhadap fakta bahwa Tergugat 2 dan 4 adalah pembeli beritikad baik, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menolak Petitum gugatan Penggugat pada angka 3.

6. Tergugat 2 dan 4 dengan tegas menolak Posita gugatan penggugat pada angka 7 dengan dasar sebagai berikut; bahwa sebagaimana diuraikan dalam eksepsi, Penggugat sendiri tidak memiliki legal standing atau kedudukan hukum untuk mengajukan tuntutan, terlebih Penggugat membeli dari orang-orang yang tidak berhak atas tanah obyek sengketa sebagai penjual karena bukanlah ahli waris Amaq Mintar. Meskipun tanpa legal standing Penggugat telah mencoba untuk membuat laporan kepolisian dalam rangka mendapatkan obyek sengketa akan tetapi menemui kegagalan dikarenakan memang tidak memiliki bukti sebagai pemilik hak atas tanah. Demikian pula terhadap putusan Pengadilan agama praya nomor 448/Pdt.G/2012/PA.Pra tanggal 6 maret 2013 telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dimana Penggugat juga

Halaman 31 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 /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)



masuk sebagai pihak yang digugat kemudian menerima putusan tersebut dan tidak mengajukan upaya hukum. Maka ini berarti jelas, bahwa Penggugat tidak memiliki hak atas tanah Obyek Sengketa. Demikian karenanya Kami Tergugat 2 dan 4 mohon pada Yang Mulia Majelis Hakim agar Menolak Petitum Gugatan Penggugat seluruhnya.

7. Tergugat 2 dan 4 dengan tegas menolak Posita gugatan penggugat pada angka 8 , 9 , 10, dan 11 dengan dasar sebagai berikut; bahwa sebagaimana telah kami uraikan Poin 3 diatas pula telah diakui oleh Penggugat sendiri, tidak menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 1994, maka berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU NO. 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa : Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan. Selanjutnya dalam PP No. 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan PP 224 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, khususnya Pasal 3a diatur bahwa pemilik tanah pertanian yang berpindah tempat atau meninggalkan tempat kediamannya keluar kecamatan tempat letak tanah itu selama dua tahun berturut-turut dan ia tidak melaporkan kepada pejabat yang berwenang, maka ia diwajibkan memindahkan hak miliknya itu kepada orang lain. Sehingga tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil adalah tidak berdasar dan hanya ilusi semata dan sudah sepantasnya ditolak.
8. Tergugat 2 dan 4 dengan tegas menolak Posita gugatan penggugat pada angka 12 mengenai dwangsom
9. Tergugat 2 dan 4 dengan tegas menolak Posita gugatan penggugat pada angka 13, 14 dan 15 dengan dasar sebagai berikut: bahwa apa yang dimaksud dengan permohonan sita revindikasi oleh Penggugat mengalami kekaburan dikarenakan Penggugat sendiri tidak mengetahui dengan jelas bagaimana suatu peristiwa hukum bisa terjadi. Menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (hal.326), Revindicatoir beslag atau sita revindikasi termasuk kelompok sita tetapi mempunyai kekhususan tersendiri. Kekhususan itu, terutama terletak pada objek barang sitaan dan kedudukan penggugat atas barang itu:



- a. Hanya terbatas barang bergerak yang ada di tangan orang lain (tergugat),
- b. Barang itu, berada di tangan orang lain tanpa hak, dan
- c. Permintaan sita diajukan oleh pemilik barang itu sendiri agar dikembalikan kepadanya.

Oleh karena yang meminta dan mengajukan penyitaan adalah pemilik barang sendiri, maka lazim disebut pula penyitaan atas permintaan pemilik. Jadi, bentuk sita revindikasi merupakan upaya pemilik barang yang sah untuk menuntut kembali barang miliknya dari pemegang yang menguasai barang itu tanpa hak. Syarat atau Alasan Pokok Sita Revindikasi Syarat pokok atau alasan utama yang harus dinilai pengadilan atas permintaan sita revindikasi, merujuk kepada ketentuan Pasal 226 ayat (1) HIR, Pasal 714 Rv:

**a. Objek sengketa adalah barang bergerak**

Pasal 226 ayat (1) HIR mengatakan, objek sita revindikasi adalah barang bergerak. Dengan demikian, objeknya barang bergerak yang berada di tangan Tergugat.

**b. Pemohon adalah pemilik barang**

Syarat atau alasan yang dibenarkan untuk meminta sita revindikasi, yaitu pemohon adalah pemilik barang. Sita ini tidak dapat diajukan penyewa atau peminjam atau atas dasar wanprestasi untuk membayar ganti rugi, tetapi harus pemilik barang. Hal ini sesuai dengan pengertian maupun tujuan sita revindikasi, yaitu menuntut kembali barang milik penggugat yang berada di tangan dan penguasaan tergugat.

Disamping sita revindikasi, Penggugat pula ada memohon agar ditetapkan sita jaminan (conservatoir beslag) pada saat yang bersamaan. Dengan berpedoman pada hukum acara maka penggugat tidak memahami permasalahan yang dihadapinya sehingga terlihat kebingungan dan kontradiktif antara kemauan dan dasar hukum serta peristiwa hukum yang terjadi. Sita revindikasi yang dimohonkan oleh Penggugat dikatakan tidak berdasar karena Penggugat sendiri tidak memiliki hak atas tanah, hak yang sah adalah menjadi kepunyaan Tergugat 2 dan 4, sedangkan obyek sengketa adalah Benda Tetap berupa tanah. Sertifikat yang dimohonkan sita revindikasi adalah kepunyaan Tergugat 2 dan 4 sendiri yang diperoleh dengan itikad baik dan sah serta mempunyai kekuatan hukum. Justru penggugat yang tidak

Halaman 33 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / PT.MTR.



memiliki dasar hukum sama sekali seharusnya tidak mengajukan gugatan ini sama sekali karena akan berujung pada kerugian disisi Para Tergugat. Dikarenakan permohonan sita ini tidak berdasarkan hukum dan tidak memiliki dasar bukti yang kuat maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menolak permohonan Penggugat khususnya menunjuk pada Petitum gugatan Penggugat.

10. Tergugat 2 dan 4 dengan tegas menolak Posita gugatan penggugat pada angka 16 dan 17 dengan dasar sebagai berikut: Bahwa, sebagaimana telah dijelaskan dengan baik pada poin 6 diatas, Penggugat sendiri tidak memiliki legal standing atau kedudukan hukum untuk mengajukan tuntutan, terlebih Penggugat membeli dari orang-orang yang tidak berhak atas tanah obyek sengketa sebagai penjual karena bukanlah ahli waris Amaq Mintar. Demikian pula berdasarkan putusan Pengadilan agama praya nomor 448/Pdt.G/2012/PA.Pra tanggal 6 maret 2013 telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dimana Penggugat juga masuk sebagai pihak yang digugat dan dikalahkan dihukum untuk mentaati isi putusan Pengadilan Agama A quo namun tidak mengajukan upaya hukum. Terlebih melalaikan tanah yang diakui sebagai miliknya selama bertahun-tahun Maka ini berarti jelas, bahwa Penggugat tidak memiliki hak atas tanah Obyek Sengketa dan dapat terkategori sebagai Penggugat yang tidak beritikad baik, karena gugatan yang diajukannya tidak berdasar alas hak yang sah, serta tanpa fakta hukum maka sudah sepatutnya ditolak.

11. Menanggapi petitum gugatan Penggugat agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan penghukuman sebagaimana Petitum Gugatan angka 11 dan 12, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menolak dengan dasar sebagai berikut: Bahwa tuntutan ganti rugi tidak beralasan, sesuai dengan Yurisprudensi MA RI Nomor 588K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984 yang menyatakan "tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti harus ditolak dan Yurisprudensi MARI No 51K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan "Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan" serta Yurisprudensi MARI No 459K/Sip/1975 tanggal 18 Agustus 1975 yang menyatakan "Penuntutan ganti rugi dapat dikabulkan apabila si Penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besar kerugian". Sedangkan, gugatan ini tidak didasari atas alas hak

Halaman 34 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / PT.MTR.



yang sah maka sudah tentu Penggugat tidak bisa membuktikannya, walaupun bisa tetaplah bukan merupakan suatu bukti yang sah dalam perkara ini.

12. Menanggapi petitum gugatan Penggugat agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan penghukuman Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatan serta mohon putusan serta merta sebagaimana Petitum Gugatan angka 14 dan 15, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menolak dengan dasar sebagai berikut: Bahwa tuntutan ini adalah sangat tidak mendasar dan tanpa alas hukum, sehingga patut ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim, dikarenakan tuntutan uang paksa (dwangsom) baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat Nyata-nyata dan terbukti melakukan upaya perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPer, Vide- Yurisprudensi MARI No 19K/Sip/1983 tanggal 3 september 1983 yang Kaidahnya Hukumnya menyatakan : "Karena Gugatan Ganti Rugi tidak diperinci, lagipula belum diperiksa oleh Judex Gugatan Ganti Rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."

13. Demikian pula Tergugat 2 dan 4 menolak dengan tegas gugatan Penggugat agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voraad*), karena sesuai dengan Pasal 180 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat. Berdasarkan Fakta yang ada seluruh dalil Penggugat hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA RI Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voraad*) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk pada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama dan para Hakim Pengadilan Negeri dan Para Haki Pengadilan Agama agar TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta kecuali dalam hal-hal berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.

Halaman 35 dari 56 **Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /PT.MTR.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

Disamping alasan ini, berdasarkan SEMA RI Nomor 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta *Uitvoerbaar Bij Voraad* dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voraad*) harus disertai penetapan sesuai butir 7 Sema RI No 3 tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan tingkat pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut apabila majelis hakim akan mengabulkan permohonan Putusan Serta merta, harus terlebih dahulu memberitahukan kepada ketua pengadilan. Bahwa tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA RI tersebut dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil gugatannya maka tuntutan penggugat mengenai *Uitvoerbaar Bij Voraad* sudah sepatutnya ditolak.

14. Bahwa mengenai gugatan penggugat selain dan selebihnya tidak lagi kami tanggapi karena tidak ada relevansinya, hanya mengulang-ulang belaka dan tidak bersarkan pada bukti-bukti yang sah.

## Dalam Rekonvensi

Bahwa dengan memperhatikan gugatan Penggugat terdapat beberapa hal yang mengganggu kepentingan hukum terhadap tanah milik Tergugat 2 dan 4, sehingga memandang perlu untuk diajukan gugatan balik atau rekonvensi terhadap Penggugat. Demikian karenanya, agar tidak membingungkan maka

Halaman 36 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / 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

penyebutan Penggugat pada Reknvensi menjadi Tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi disingkat Tergugat dR/Penggugat dK kemudian Tergugat 2 menjadi Penggugat 1 dalam Rekonvensi/Tergugat 2 dalam Konvensi disingkat Penggugat 1dR/Tergugat 2dK demikian pula Tergugat 4 disebut sebagai Penggugat 2 dalam Rekonvensi/Tergugat 4 dalam Konvensi disingkat Penggugat 2dR/Tergugat 4dK.

Adapun dasar gugatan Rekonvensi Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK adalah sebagai berikut:

1. Bahwa semua yang telah tertuang dalam Eksepsi dan Jawaban dalam Konvensi adalah menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi ini.
2. Bahwa, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah merupakan miliknya berdasarkan perikatan jual beli dimana Tergugat dR/Penggugat dK selaku pembeli membeli beberapa bidang tanah yaitu:
  - i. Bidang tanah yang dibeli dari Bapak Mangku sesuai akta Nomor 9 tanggal 25 Oktober 1993 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah;
  - ii. Bidang tanah yang dibeli dari Bapak Kumpul sesuai akta Nomor 11 tanggal 25 Oktober 1993 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah;
  - iii. Bidang tanah yang dibeli dari Bapak Mantre sesuai akta Nomor 3 tanggal 6 Desember 1994 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah;
  - iv. Bidang tanah yang dibeli dari Bapak Li Muhun sesuai dengan surat pernyataan ganti rugi tanggal 29 Oktober 1993.
3. Bahwa dengan memperhatikan peta gambar tanah yang dibeli tersebut sebagaimana Gugatan Konvensi Tergugat dR/Penggugat dK terdapat kesamaan dengan letak tanah milik Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK sebagai berikut :
  - a. **Bidang tanah milik Penggugat 1dR/Tergugat 2dK :**
    - i. Sebidang tanah milik Penggugat 1dR/Tergugat 2dK, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 133 dengan luas 1024 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Surat Ukur Nomor :

Halaman 37 dari 56 Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /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

1684/Kuta/2017 tertanggal 17 Maret 2017, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Kitan, PT Lombok Palm Project'
- Sebelah Timur: berbatasan dengan tanah Kitan, Adi Usman;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan Prabu-Kuta;
- Sebelah Barat: berbatasan dengan Kitan, Srijudin, Ir. Rondang Halomoan;

ii. Sebidang tanah milik Penggugat 1dR/Tergugat 2dK sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 129 dengan luas 2119 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Surat Ukur Nomor : 1680/Kuta/2017 tertanggal 17 Maret 2017, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara: berbatasan dengan Jalan milik PT ESP World Xpat;
- Sebelah Timur: berbatasan dengan Jalan milik PT ESP World Xpat;
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah Srijudin;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan milik PT ESP World Xpat, tanah PT Mimpi Cinta Indo

iii. Sebidang tanah milik Penggugat 1dR/Tergugat 2dK sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 131 dengan luas 439 M2 yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Surat Ukur Nomor : 1682/Kuta/2017 tertanggal 17 Maret 2017, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara: berbatasan dengan Tanah Milik PT ESP World Xpat;
- Sebelah Timur: berbatasan dengan Jalan milik PT ESP World Xpat;
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah PT Mimpi Cinta Indo;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Kitan

iv. Sebidang tanah milik ESP, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 132 dengan luas 439 M2 yang terletak di Desa

Halaman 38 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / PT.MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Surat Ukur Nomor : 1683/Kuta/2017 tertanggal 17 Maret 2017, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara: berbatasan dengan Tanah Milik Kitan;
- Sebelah Timur: berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Milik Kitan;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik PTESP World Xpat;

b. **Bidang tanah milik Penggugat 2dR/Tergugat 4dK :**

Sebidang tanah milik Penggugat 2dR/Tergugat 4dK, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 135 dengan luas 2314 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Surat Ukur Nomor : 1686/Kuta/2017 tertanggal 17 Maret 2017, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara: berbatasan dengan Tanah Milik Amaq Gebe;
- Sebelah Timur: berbatasan dengan tanah milik Sarjono, Bapak Ombok;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan PT ESP World Xpat, dan tanah Milik Kitan;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik Kitan;

4. Bahwa **Penggugat 1dR/Tergugat 2dK** membeli tanah sebagaimana tersebut diatas dari Lalu Arief Widya Hakim. SH., atau Tergugat 1 Konvensi sebagai pemegang hak atas tanah. sebelum membeli tanah dari Tergugat 1 Konvensi, Penggugat 1dR/Tergugat 2dK ada mencari tau mengenai asal pemilikan tanah. dapat diketahui kemudian pada saat sebelum membeli tanah tersebut dari Tergugat 1 Konvensi hal hal sebagai berikut:

a. Beberapa Ahli Waris Amaq Mintar bernama Kenot binti reweh, rendane bin reweh, inaq witan binti sanep, inaq indrun binti sanep, H. Zaenal Abidin bin Sanep, Renggati bin Sanep mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Praya. Dalam perkara nomor 448/Pdt.G/2012/PA.Pra tersebut, Penggugat juga ditarik sebagai pihak dalam gugatan sebagai Turut Tergugat yang menguasai tanah sengketa. Majelis Hakim memutus sengketa tersebut selengkapnyanya sebagai berikut:

Halaman 39 dari 56 **Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /PT.MTR.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum, bahwa Amaq Mintar telah meninggal dunia pada tahun 1967;
3. Menyatakan hukum, bahwa Amaq Mantap telah meninggal dunia pada tahun 1982, Amaq Munisah telah meninggal dunia pada tahun 1997, Amaq Rampak telah meninggal dunia pada tahun 2002, Reweh telah meninggal dunia pada tahun 1969, serta Inaq Satim meninggal dunia pada tahun 1994;
4. Menyatakan hukum, bahwa Para Penggugat, Para Tergugat serta Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 2, Turut Tergugat 3 dan Turut Tergugat 4 adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Amaq Mintar;
5. Menyatakan hukum, bahwa tanah seluas 8911,84 m<sup>2</sup> yang terletak di Orong Aik Lengis, Dusun Mengalung, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas Sebelah Utara Tanah Amaq Gebe, Sebelah Timur tanah milik Bapak Ombok, Sebelah Selatan tanah milik Muhun/Judin dan Sebelah Barat tanah Amaq Mantre, adalah merupakan tanah warisan peninggalan dari Almarhum Amaq Mintar dan belum dibagi waris;
6. Menetapkan ahli waris Amaq Mintar dan bagiannya masing-masing sebagai berikut :
  - 6.1. Amaq Mantap (anak laki-laki), mendapat 2 bagian =  $\frac{2}{9} \times 8911,84 \text{ m}^2 = 1980,40 \text{ m}^2$  ;
  - 6.2. Amaq Munisah (anak laki-laki) mendapat 2 bagian =  $\frac{2}{9} \times 8911,84 \text{ m}^2 = 1980,40 \text{ m}^2$ ;
  - 6.3. Amaq Rampah (anak laki-laki) mendapat 2 bagian =  $\frac{2}{9} \times 8911,84 \text{ m}^2 = 1980,40 \text{ m}^2$ ;
  - 6.4. Reweh alias Amaq Kenot (anak laki-laki) mendapat 2 bagian =  $\frac{2}{9} \times 8911,84 \text{ m}^2 = 1980,40 \text{ m}^2$ ;
  - 6.5. Inaq Satim (anak perempuan) mendapat 1 bagian =  $\frac{1}{9} \times 8911,84 \text{ m}^2 = 990,20 \text{ m}^2$  ;
7. Menetapkan ahli waris Amaq Mantap Bin Amaq Mintar dan bagiannya masing-masing sebagai berikut :
  - 7.1. Mantap mendapat  $\frac{2}{3}$  bagian  $\times 1980,40 \text{ m}^2$  (bagian yang diterima Amaq Mantap) = 1320,26 m<sup>2</sup>;

Halaman 40 dari 56 Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /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)



7.2. Manip binti Amaq Mantep mendapat  $\frac{1}{3}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq Mantep) = 660,13 m<sup>2</sup>;

8. Menetapkan ahli waris Amaq Munisah Binti Amaq Mintar dan bagiannya masing-masing adalah sebagai berikut:

8.1. Munisah mendapat  $\frac{1}{9}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq Munisah) = 220,04 m<sup>2</sup>;

8.2. Saman bin Amaq Munisah, mendapat  $\frac{2}{9}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq Munisah = 440,08 m<sup>2</sup>;

8.3. Semin Binti Amaq Munisah, mendapat  $\frac{1}{9}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq Amaq Munisah) = 220,04 m<sup>2</sup> ;

8.4. Selim bin Amaq Munisah, mendapat  $\frac{2}{9}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq Munisah) = 440,08 m<sup>2</sup>;

8.5. Sim Binti Amaq Munisah, mendapat  $\frac{1}{9}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq Munisah) = 220,04 m<sup>2</sup> ;

8.6. Serim bin Amaq Munisah, mendapat  $\frac{2}{9}$  bagian X 1980,32 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq Munisah) = 440,08 m<sup>2</sup>

9. Menetapkan ahli waris Amaq Rampah bin Amaq Mintar dan bagiannya masing-masing sebagai berikut :

9.1. Inaq Ahmad Amaq Rampah, mendapat  $\frac{1}{13}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq Rampah bin Amaq Mintar)= 152,33 m<sup>2</sup> ;

9.2. Kinim Binti Amaq Rampah, mendapat  $\frac{1}{13}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq Rampah bin Amaq Mintar = 152,33 m<sup>2</sup> ; -

9.3. Rute Bin Amaq Rampah, mendapat  $\frac{2}{13}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq RA bin Amaq Mintar = 304,67 m<sup>2</sup> ; 9.4.

9.4. Geyek Binti Amaq Rampah, mendapat  $\frac{1}{13}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq RA bin Amaq Mintar = 152,33 m<sup>2</sup> ;

Halaman 41 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / PT.MTR.



- 9.5. Nilim Binti Amaq Rampah, mendapat  $\frac{1}{13}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq RA bin Amaq Mintar = 152,33 m<sup>2</sup> ;
- 9.6. Arip Bin Amaq Rampah mendapat  $\frac{2}{13}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq RA bin Amaq Mintar = 304,67 m<sup>2</sup> ;
- 9.7. Arap Bin Amaq Rampah, mendapat  $\frac{2}{13}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq RA bin Amaq Mintar = 304,67 m<sup>2</sup> ;
- 9.8. Olen binti Amaq Rampah mendapat  $\frac{1}{13}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq RA bin Amaq Mintar = 152,33 m<sup>2</sup> ;
- 9.9. Sam Bin Amaq Rampah, mendapat  $\frac{2}{13}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Amaq RA bin Amaq Mintar = 304,67 m<sup>2</sup> ;
10. Menetapkan ahli waris Reweh alias Amaq Kenot bin Amaq Mintar dan bagiannya masing-masing sebagai berikut :
- 10.1. Kenot binti rewah, mendapat  $\frac{1}{3}$  bagian =  $\frac{1}{3}$  X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Reweh bin Amaq Mintar) = 660,13 m<sup>2</sup> ;
- 10.2. Rendana alias Danok Bin Reweh, mendapat  $\frac{2}{3}$  bagian X 1980,40 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Reweh bin Amaq Mintar) = 1320,26 m<sup>2</sup> ;
11. Menetapkan ahli waris Inaq Satim binti Amaq Mintar dan bagiannya masing-masing sebagai berikut :
- 11.1. Inaq Witan bin Sanep, mendapat  $\frac{1}{6}$  bagian X 990,20 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Inaq Satim binti Amaq Mintar) = 165,03 m<sup>2</sup> ;
- 11.2. Inaq Indrum bin Sanep, mendapat  $\frac{1}{6}$  bagian X 990,20 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Inaq Satim binti Amaq Mintar) = 165,03 m<sup>2</sup> ;
- 11.3. H.Zaenal bin Sanep, mendapat  $\frac{2}{6}$  X 990,20 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Inaq Satim binti Amaq Mintar) = 330,06 m<sup>2</sup> ;



11.4. Renggati bin Sanep, mendapat 2/6 bagian X 990,20 m<sup>2</sup> (bagian yang diterima Inaq Satim binti Amaq Mintar)= 330,06 m<sup>2</sup> ;

12. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah warisan tersebut untuk menyerahkan tanah warisan tersebut kepada yang berhak, apabila perlu dengan bantuan alat negara;

13. Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk serta taat pada isi putusan ini;

14. Menghukum Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat 1, Turut Tergugat 2, Turut Tergugat 3 dan Turut Tergugat 4 untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini dihitung sebesar Rp 4.221.000,-(empat juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Berdasarkan isi putusan tersebut, tidak dapat kita temukan orang-orang bernama Bapak Mangku, Bapak Kumpul, Bapak Mantre dan Bapak LI. Muhun sebagai pihak yang berhak untuk mengalihkan tanah kepada siapapun, demikian berarti bahwa Tergugat dR/Penggugat dK mengadakan perikatan jual beli tanah dengan orang-orang yang berdasarkan putusan pengadilan bukan merupakan pihak yang berhak atas tanah sengketa, atau berhak mengalihkan hak atas tanah sengketa. Meskipun keempat orang yang menjual tanah kepada Tergugat dR/Penggugat dK adalah nama lain dari empat orang diantara ahli waris Amaq Mintar maka tetap saja perjanjian jual beli dan surat pernyataan ganti rugi yang dibuat tidaklah sah karena tidak mendapatkan persetujuan atau dilakukan oleh segenap ahli waris Amaq Mintar yang masing-masing mempunyai bagian atas tanah dengan porsinya yang berbeda-beda.

- b. Sedangkan, Tergugat 1 Konvensi mendapatkan kuasa dari segenap ahli waris Amaq mintar yang memang berhak atas tanah waris amaq mintar tersebut. Dalam surat pernyataan tanggal 15 September 2015 yang dibuat oleh segenap ahli waris Amaq Mintar yang berhak atas warisan berupa tanah sengketa dapat diketahui pula segenap ahli waris tidak keberatan apabila Tergugat 1 Konvensi mengalihkan atau

Halaman 43 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / PT.MTR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memindah tangankan hak atas tanah baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain. Kemudian atas dasar ini Tergugat 1 Konvensi mendaftarkan tanah selua 0.98 Ha

atau seluas 980 M2 ke BPN lalu terbit sertifikat nomor 1382/Kuta atas nama pemegang hak Lalu Arif Widya Hakim. Demikian berarti Penggugat 1dR/Tergugat 2dK membeli tanah dari penjual yang beritikad baik, sehingga berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, maka Penggugat 1dR/Tergugat 2dK pula memenuhi kreteria sebagai pembeli yang beritikad baik.

5. Bahwa demikian pula dengan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK yang membeli tanah dari Penggugat 1dR/Tergugat 2dK yang beritikad baik, pula telah melalui penelitian secara seksama dan melakukan transaksi dihadapan notaris sehingga dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik.
6. Bahwa dalam hal ini bertentangan dengan kreteria yang telah dipenuhi Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK, sedangkan Tergugat dR/Penggugat dK sebagai pembeli beritikad buruk (*Te Kwader Trow*), mengadakan perikatan jual beli dengan pihak yang tidak mempunyai hak atas tanah kemudian mengajukan gugatan yang sepenuhnya tanpa dasar dan alas hak serta hanya ilusi semata akan tetapi atas gugatan yang diajukan ini telah menimbulkan kerugian pada sisi Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK.
7. Bahwa Tergugat dR/Penggugat dK dalam surat gugatannya ada mendalilkan mempunyai hak atas tanah berdasarkan jual beli berikut ini:
  - i. Bidang tanah yang dibeli dari Bapak Mangku sesuai akta Nomor 9 tanggal 25 Oktober 1993 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah
  - ii. Bidang tanah yang dibeli dari Bapak Kumpul sesuai akta Nomor 11 tanggal 25 Oktober 1993 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah
  - iii. Bidang tanah yang dibeli dari Bapak Mantre sesuai akta Nomor 3 tanggal 6 Desember 1994 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah

Halaman 44 dari 56 Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /PT.MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

iv. Bidang tanah yang dibeli dari Bapak Li Muhun sesuai dengan surat pernyataan ganti rugi tanggal 29 Oktober 1993.

Yang mana sebagaimana telah disebutkan berkali-kali baik dalam eksepsi, pokok perkara dan gugatan rekonvensi ini, didasarkan oleh itikad buruk dan tanpa alas hak yang sah, telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK. Sejalan dengan putusan pengadilan Agama Praya nomor 448/Pdt.G/2012/PA.Pra tanggal 6 Maret 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam Amar putusan angka 12; Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah warisan tersebut untuk menyerahkan tanah warisan tersebut kepada yang berhak, apabila perlu dengan bantuan alat negara; kemudian dalam Amar putusan angka 13; Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk serta taat pada isi putusan ini; maka Tergugat dR/Penggugat dK seharusnya tunduk pada isi putusan tersebut namun dengan itikad buruk justru mengajukan gugatan ini. Agar dikemudian tidak menimbulkan kerugian kepada pihak lain khususnya Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK maka kami mohon yang mulia majelis hakim agar memutus dalam rekonvensi, menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum akta dan surat pernyataan berikut ini :

- i. akta Nomor 9 tanggal 25 Oktober 1993 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah=
  - ii. akta Nomor 11 tanggal 25 Oktober 1993 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah
  - iii. akta Nomor 3 tanggal 6 Desember 1994 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah
  - iv. surat pernyataan ganti rugi tanggal 29 Oktober 1993.
8. Bahwa pada tahun 2018 Tergugat dR/Penggugat dK ada mengajukan gugatan terhadap Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dengan alasan yang sama ke Pengadilan Negeri Praya dengan register nomor 34/Pdt.G/2018/PN.Pya akan tetapi kemudian dicabut. Atas gugatan ini, Penggugat 1dR/Tergugat 2dK telah mengeluarkan biaya untuk honorarium pengacara sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
9. Bahwa, dengan alasan yang sama pada tahun ini kembali diajukan gugatan melawan Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK yang tentunya mengakibatkan Penggugat
- Halaman 45 dari 56 **Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /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)



1dR/Tergugat 2dK menderita kerugian untuk biaya honorarium pengacara yang mewakili Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK dalam persidangan di Pengadilan Negeri Praya sebesar Rp.250.000.000. (dua ratus lima puluh juta rupiah). Selain itu, dengan adanya gugatan ini tentunya Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK harus meluangkan tenaga dan waktu untuk mengurus permasalahan ini. Menyebabkan konsentrasi yang seharusnya dapat ditujukan untuk mengurus perusahaan menjadi terganggu, atas gangguan yang ditimbulkan ini Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK menuntut Tergugat dR/Penggugat dK agar mengganti kerugian immaterial sebesar 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah).

Demikianlah dapat kami uraikan eksepsi, jawaban dalam konvensi serta gugatan rekonvensi ini. Kami Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK kemudian mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim agar dapat memutus perkara ini dengan amar putusan yang bunyinya sebagai berikut:

## I. Dalam Eksepsi

- 1) Mengabulkan Eksepsi Tergugat 2 dan Tergugat 4.
- 2) Menyatakan Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum sebagai penggugat.
- 3) Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima karena tidak jelas/kabur (obscuur libel).

## II. Dalam Konvensi

- 1) Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
- 2) Menyatakan surat-surat yang diajukan sebagai bukti penggugat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
- 3) Menyatakan Penggugat sebagai penggugat yang beritikad buruk.

## III. Dalam rekonvensi

- 1) Menerima Gugatan Rekonvensi Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK seluruhnya.
- 2) Menyatakan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK dalam perkara ini adalah sah dan berharga.
- 3) Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum akta dan surat pernyataan berikut ini :



- i. Akta Nomor 9 tanggal 25 Oktober 1993 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah;
  - ii. Akta Nomor 11 tanggal 25 Oktober 1993 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah;
  - iii. Akta Nomor 3 tanggal 6 Desember 1994 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah.
  - iv. Surat pernyataan ganti rugi tanggal 29 Oktober 1993.
- 4) Menghukum Tergugat dR/Penggugat dK untuk membayar ganti rugi sebagai berikut:**
- i. Menghukum Tergugat dR/Penggugat dK untuk membayar ganti rugi Materiil sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat 1dR/Tergugat 2dK.
  - ii. Menghukum Tergugat dR/Penggugat dK untuk membayar ganti rugi Materiil sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK.
  - iii. Menghukum Tergugat dR/Penggugat dK untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp. 2.500.000.000 ( dua milyar lima ratus juta rupiah) Penggugat 1dR/Tergugat 2dK dan Penggugat 2dR/Tergugat 4dK.
- 5) Menghukum Tergugat dR/Penggugat dK untuk membayar seluruh biaya perkara yang ditimbulkan dalam persidangan ini.**

**Jawaban Tergugat V sebagai berikut;**

Saya adalah pembeli yang beritikad baik;

Pada akhir tahun 2014, saya ditawarkan sebidang tanah yang lokasinya di kute oleh L. Arif Widya Hakim, pada saat saya di tawarin oleh saudara L. Arif Widya Hakim kondisi tanah pada waktu itu sudah berstatus SHM ( Sertifikat Hak Milik atas nama Pak L. Arif Widya Hakim sehingga saya tidak ada kecurigaan apapun terhadap tanah yang saya beli sehingga yang saya lakukan adalah pengecekan Sertifikat di BPN dan BPN juga menyatakan tidak ada masalah sehingga dalam jeda 2 hari saya pun langsung memberikan DP (Deposit) dengan harga yang kami sepakati pada waktu itu yakni 55 Juta /Are dengan luas tanah 2200 M<sup>2</sup> dan tertanggal 15-11-2014 dengan nomor perikatan jual beli No. 07 dan saya bejanji apabila di dalam proses balik nama saya tidak akan mendapatkan masalah maka saya pun juga akan melakukan pelunasan tetapi alhasil pada waktu itu saya mendapatkan kendala pada saat proses balik nama

Halaman 47 dari 56 Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /PT.MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena pada waktu itu ada pemblokiran yang dilakukan oleh seseorang yang tidak lain adalah penggugat sendiri yakni ibu Yohana Tulak Datu akhirnya saya lapor kepada saudara L. Arif Widya Hakim akan hal tersebut dan beliau mengatakan siap untuk mengatasinya, dan setelah beberapa minggu kemudian L. Arif Widya Hakim melaporkan kepada saya bahwa persoalannya sudah selesai dengan ibu Yohana Tulak Datu dan proses balik nama biasa dilanjutkan kembali maka saya pun melakukan pelunasan, sehingga tidak lama kemudian jadilah Sertifikat atas nama saya sendiri yakni KITAN. Dengan demikian apa yang telah saya lakukan merupakan hal yang lazim dilakukan oleh setiap pembeli tanah pada umumnya, semoga penjelasan saya bisa dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban dari Kuasa Tergugat I sampai tergugat V tersebut Kuasa Penggugat telah mengajukan tanggapan/replik secara tertulis tertanggal 18 Desember 2019 dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V telah menyampaikan tanggapan balik/duplik mereka secara tertulis pada tanggal 8 Januari 2020;

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Prayatanggal 24 September 2020 Nomor 49/PDT.G/2019/PN Pya yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI

### DALAM PROVISI

- Menolak provisi yang diajukan oleh Penggugat;

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I Tergugat II Tergugat IV seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat I Rekonvensi /Tergugat II Konvesi dan Penggugat II Rekonvensi /Tergugat IVKonvensi dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum akta dan surat pernyataan berikut ini:
  - Akta Nomor 9 tanggal 25 Oktober 1993 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah;

Halaman 48 dari 56 Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /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

- Akta Nomor 11 tanggal 25 Oktober 1993 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah;
  - Akta Nomor 3 tanggal 6 Desember 1994 yang dibuat di Notaris A Aziz Saleman, SH berkedudukan di Praya, Lombok Tengah.
  - Surat pernyataan ganti rugi tanggal 29 Oktober 1993.
4. Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

## **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp Rp.6.406.000,- (enam juta empat ratus enam ribu rupiah);

Mrembaca Surat Pemberitahuan Putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Praya yang menyatakan bahwa telah memberitahukan putusan secara sah dan seksama masing-masing kepada Tergugat I, III dan VI pada tanggal 6 Oktober 2020 dan kepada Tergugat VII pada tanggal 5 Oktober 2020;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Praya yang menyatakan bahwa pada tanggal 7 Oktober 2020 Kuasa Penggugat mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus Pengadilan Negeri Praya Nomor 49/Pdt.G/ 2019/PN Pya tanggal 24 September 2020 untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding;

Membaca Surat pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Praya yang menyatakan pada tanggal 12 Oktober 2020, permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan secara sah dan seksama masing-masing kepada Termohon Banding I, II, III, IV dan VI ( semula Tergugat I, II, III, IV dan VI ) dan pada tanggal 13 Oktober 2020 kepada Termohon Banding VII (semula Tergugat VII) serta Surat Pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Oktober 2020 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding VII ( semula Tergugat VII);

Membaca Surat Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara tertanggal 12 Oktober 2020 yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Praya yang isinya menerangkan kepada Terbanding I,II,III,IV,VI dan VII telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi;

Halaman 49 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 /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

Membaca Surat Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara tertanggal 12 Oktober 2020 dan 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Mataram yang isinya menerangkan kepada Pemanding dan Terbanding V telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari 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 setelah memeriksa dan meneliti kembali secara cermat berkas perkara yang dimohonkan banding terdiri dari Berita Acara Sidang serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pya Tanggal 24 September 2020 dan surat lain dalam perkara ini maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut ini;

### DALAM KONPENSI

#### Dalam Provisi

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya sudah benar dengan menolak tuntutan provisi dari Penggugat maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menguatkan putusan pada bagian provisi tersebut;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kewenangan mengadili telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada hari Rabu tanggal 22 Januari 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Praya berwenang untuk mengadili perkara Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pya;
3. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pya;
4. Menanggihkan biaya perkara ini sampai pada putusan akhir;

Menimbang, bahwa demikian pula eksepsi dari Terbanding I mengenai gugatan kurang pihak dan eksepsi dari Terbanding II dan IV mengenai

Halaman 50 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 /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

diskualifikasi,obscuur libel dan gugatan tidak jelas juga telah ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Terbanding semula Tergugat II dan IV tentang kompetensi absolut dan eksepsi selebihnya dari Terbanding semula Tergugat I,II dan IV mengenai diskualifikasi,obscuur libel dan gugatan tidak jelas adalah sudah tepat dan benar karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menguatkan putusan pada bagian eksepsi tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat pada pokoknya mendalilkan selaku pemilik yang sah atas 6 (enam) bidang tanah kebun dimana letak,luas dan batasnya sebagaimana tersebut dalam surat gugatan yang diperolehnya melalui proses jual beli dimana 6 (enam) bidang tanah sebagai obyek sengketa telah dirampas oleh Terbanding semula Tergugat I kemudian dialihkan kepada Terbanding semula Tergugat II,III,IV,V dan VI;

Menimbang, bahwa jawaban Terbanding semula Tergugat I pada pokoknya adalah menolak dalil gugatan Pembanding semula Penggugat karena tanah yang dibelinya adalah tanah warisan yang belum dibagi waris dan setelah ada putusan Pengadilan Agama Praya mengenai pembagian warisan maka Terbanding semula Tergugat I mengajukan permohonan penerbitan sertifikat dan terbitlah sertifikat atas nama Terbanding semula Tergugat I kemudian sebagian tanah dialihkan melalui jual beli kepada Kitan , PT. ESP WORLD XPAT dan ALEJANDRO;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat II dan IV menolak dalil gugatan Pembanding semula Penggugat dengan alasan obyek sengketa adalah milik Terbanding semula Tergugat II dan IV melalui pproses jual beli;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat V menolak dalil gugatan Pembanding semula Penggugat dengan alasan obyek sengketa milik Terbanding semula Tergugat V karena membeli dari Terbanding semula Tergugat I dimana tanah tersebut sudah bersertipikat;

Menimbang, bahwa dari bukti Pembanding semula Penggugat yaitu P - 1 berupa Akta Jual Beli Nomor 9 tanggal 25 Oktober 1997, P - 2 berupa Akta Jual Beli Nomor 11 tanggal 25 Oktober 1993 , P - 3 berupa Akta Jual Beli Nomor 3 tanggal 6 Desember 1994 dan P - 4 berupa Surat Pernyataan Ganti Rugi tanggal 29 Oktober 1993 dimana dari buti tersebut baru merupakan

Halaman 51 dari 56 **Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /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

perbuatan jual beli yang secara yuridis belum menimbulkan peralihan hak atas tanah karena untuk peralihan hak atas tanah harus dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa dilain pihak bukti dari Terbanding semula Tergugat I berupa T - 1 yaitu Putusan Pengadilan Agama Praya Nomor 488/ Pdt.G/2012/PA PRA tanggal 6 Maret 2013 dan T - 2 yaitu Putusan Pengadilan Agama Praya Nomor 698/ Pdt.G/2014/PA PRA tanggal 20 Mei 2015 dan dari bukti tersebut mednunjukkan siapa ahli waris yang berhak atas obyek sengketa dan bagian masing-masing;

Menimbang, bahwa dari bukti terbanding semula Tergugat II berupa T - II.4 yaitu Sertipikat HGB nomor 128 tahun 2017, T - II.5 yaitu Sertipikat HGB Nomor 133 tahun 2017 , T - II.6 yaitu Sertipikat HGB Nomor 134 tahun 2017 , T - II.7 yaitu Sertipikat HGB Nomor 159 tahun 2018 , T - II.8 yaitu Sertipikat HGB Nomor 131 tahun 2017 , T - II.9 yaitu Sertipikat HGB Nomor 132 tahun 2017 dan T - II.10 yaitu Sertipikat HGB Nomor 129 tahun 2017 hal mana menunjukkan Terbanding semula Tergugat II mendudukki obyek sengketa atas dasar alas hak yang sah yaitu Sertipikat HGB;

Menimbang, bahwa dari bukti Terbanding semula Tergugat IV berupa T - IV.4 yaitu Sertipikat HGB Nomor 135 tahun 2017 dapat diketahui Terbanding semula Tergugat IV menguasai obyek sengketa karena jual beli;

Menimbang, bahwa dari bukti Terbanding semula Tergugat V berupa T - V.2 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1382 tahun 2013 atas nama Lalu Arif Widiya Hakim,SH,MH dan T - V.3 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1558 tahun 2015 dari padanya diketahui Terbanding semula Tergugat V menguasai obyek sengketa berdasarkan jual beli dengan Terbanding semula Tergugat I selaku pemegang hak atas tanah SHM Nomor 1382 tahun 2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti dari Terbanding semula T - I,II,IV dan V tersebut mereka menguasai obyek sengketa berdasarkan alas hak yang sah karena itu sudah tepat dan benar pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak gugatan dari Pemanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut yang memang sudah tepat dan benar sebagai alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi maka putusan a quo dalam pokok perkara dikuatkan;

## DALAM REKONPENSII

Halaman 52 dari 56 Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /PT.MTR.

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa gugatan Rekonsensi dari Terbanding semula Tergugat II dan IV dalam Kompensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan maka hal-hal yang telah dipertimbangkan pada bagian Kompensi haruslah dianggap telah termuat pula sebagai pertimbangan hukum pada bagian rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa karena telah dipertimbangkan pada bagian Kompensi dimana Terbanding semula Tergugat II dan IV / Penggugat Rekonsensi menduduki obyek sengketa berdasarkan alas hak yang sah maka tuntutan pokok gugatan Rekonsensi agar surat jual beli dari Pemandang semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi berupa Akta Jual Beli dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah mengabulkan gugatan Rekonsensi dari Terbanding semula Penggugat Rekonsensi/ Tergugat II dan IV dalam Kompensi dimana menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi putusan tersebut sudah tepat dan benar karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memutuskan untuk menguatkan gugatan pada bagian Rekonsensi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah segala sesuatunya dipertimbangkan secara cermat karena putusan Majelis hakim Pengadilan Tingkat Pertama terhadap perkara a quo sudah tepat dan benar maka Majelis hakim Pengadilan Tinggi memutuskan untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pya tanggal 24 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut;

#### **DALAM KONPPENSI DAN REKONPENSI**

Menimbang, bahwa karena Pemandang semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi sebagai pihak yang kalah maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang - Undang Nomor 49 tahun 2009 Tentang Perubahan ke dua atas Undang - Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Rechtsreglement Buiten gewesten ( Rbg ) dan peraturan lainnya yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I**

Halaman 53 dari 56 Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /PT.MTR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi tersebut ;
- Menguarkan putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 49/Pdt.G/2019/PN Pya tanggal 24 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar **Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);**

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari **Senin, tanggal 23 Nopember 2020** oleh kami **Djoko Soetatmo, S.H.** Hakim pada Pengadilan Tinggi Mataram selaku Hakim Ketua Majelis dengan **Heru Mustafa, S.H., M.H.** dan **I Gede Mayun, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 185/PDT/2020/PT.MTR tanggal 09 Nopember 2020 ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Senin, tanggal 30 Nopember 2020** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **H.M. Bilal, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

**Hakim Anggota**

ttd.

**HERU MUSTAFA, S.H., M.H.**

ttd.

**I GEDE MAYUN, S.H., M.H.**

**Hakim Ketua Majelis**

ttd.

**DJOKO SOETATMO, S.H.**

**Panitera Pengganti**

Halaman 54 dari 56 Putusan Nomor 185/ PDT / 2020 / PT.MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd.

H. M. BILAL, S.H.

## Perincian biaya perkara

Meterai	: Rp. 10.000,00
Redaksi	: Rp. 6.000,00
<u>Pemberkasan</u>	: Rp. 134.000,00
Jumlah	: Rp. 150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah).

Mataram, 30 Nopember 2020

Untuk salinan resmi

Plh. Panitera,

I Gede Subagyo, S.H.,

NIP. 19620612 198803 1004

Halaman 55 dari 56 Putusan Nomor185/ PDT / 2020 /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)