



**PUTUSAN**

**Nomor : 186/PDT/2021/PT.MTR.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ruplan**, bertempat tinggal di Dusun Selak, Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lalu Deni Rusmin J, S.H., dan Maulana Ma'rif, S.H., kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "LBH Solusi Rakyat NTB" yang beralamat di Jalan Guru Bangkol No. 1 Kampung Prapen, Kelurahan Prapen, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 02/SK.PDT/LBH.SRT/II/2021 tertanggal 19 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya tanggal 08 Februari 2021 dengan Register Nomor: 65/SK-HK/2021/PN.PYA, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

1. **Cagus Alias Bapak Iwik**, bertempat tinggal di Dusun Pakok, Desa Mertak, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, ;
2. **I Wayan Sujana**, bertempat tinggal di Gerupuk, Desa Sengkol, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.10 dan 18 /SK-PDT/Adv/2021 masing-masing tertanggal 17 Pebruari 2021 dan 31 Mei 2021 keduanya memberikan Kuasa kepada Surya Bakti, SH. Dan Mahrib Nurdin,SH selanjutnya disebut sebagai Para **Terbanding I dan Terbanding II semula sebagai Tergugat I dan Tergugat II**;
3. **Badan Pertanahan Nasional Lombok Tengah**, berkedudukan di Jalan Mamiq Ocet No. 4, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Pebruari 2021 No.MP.02.02/98.52.02/II/2021 dan memberikan Kuasa kepada Junaedin,A.Ptnh.DKK.selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**;

Hal 1 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 186/PDT/2021/PT.MTR. tanggal 16 Agustus 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 16 Agustus 2021 Nomor : 186/PDT/2021/PT.MTR tentang penetapan hari sidang;

Telah membaca dan memperhatikan berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 28 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 29 Januari 2021 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Pya, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar tanggal 10 November 1990 telah terjadi proses peralihan obyek sengketa melalui proses ganti rugi atas 2 (dua) bidang tanah yang dibuat oleh Orang tua Penggugat atas nama Talim Alias Amaq Depeng bertindak selaku Pembeli dengan Amaq Kati bertindak sebagai pemilik tanah sekaligus Penjual yang disaksikan oleh Kepala Dusun Bumbang yakni Bapak Ikhsan, Kepala Desa Teruwai yakni HL Tunjung, Saksi Dopok, Saksi Layak, dan Saksi Bantun atas bidang tanah seluas  $\pm$  15.000 m<sup>2</sup>, yang terdiri dari 2 (dua) percil dimana objek tanah tersebut yang terletak di Dusun Mumbang, Desa Mertak, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah seluas 60 are dan dengan luas 9.679 m<sup>2</sup> sehingga dalam Surat Ganti Rugi tertanggal 10 November 1990 digabung dengan luas keseluruhan 15.000 m<sup>2</sup> namun dibuat dalam dua Surat Keterangan Ganti Rugi;
2. Bahwa terhadap objek tanah yang telah dibeli melalui proses ganti rugi oleh Almarhum Talim/Amaq Depeng tersebut di atas yaitu objek tanah yang seluas 9.679 m<sup>2</sup> telah diklaim oleh pihak lain yakni I Wayan Sujana dan telah diterbitkan SHM No. 1027 dengan batas-batas:
  - Batas Utara : Tanah Bapak Minasum, saat ini sudah dibeli oleh Wayan Sujana dan masuk dalam SHM No. 1027 atas nama Wayan Sujana;
  - Batas Selatan : Tanah Amaq Simah;
  - Batas Timur : Tanah Bayun;
  - Batas Barat : Jalan;

Hal 2 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



yang selanjutnya disebut sebagai: objek sengketa;

3. Bahwa setelah terjadi proses jual beli atas objek sengketa sebagaimana posita angka 2 tersebut di atas, maka penguasaan tanah telah beralih ke Orang tua Penggugat Talim Alias Amaq Depeng dengan bentuk penguasaan dengan menanam beberapa pohon dan tumbuh tumbuhan serta bercocok tanam;
4. Bahwa dikarenakan jarak rumah Orang tua Penggugat dengan obyek sengketa cukup jauh, maka untuk mengawasi dan menjaga obyek sengketa tersebut oleh Orang tua Penggugat mempercayakan kepada Amaq Kati untuk menjaga dan mengelola tanah yang saat ini menjadi objek sengketa;
5. Bahwa kemudian sampai meninggal dunianya Orang tua Penggugat, penguasaan terhadap tanah obyek sengketa masih berada di tangan Orang tua Penggugat dan tidak pernah dialihkan kepada siapapun dalam bentuk peralihan apapun;
6. Bahwa kemudian pada tahun 2020 salah satu Ahli Waris dari Talim yaitu Ruplan/Penggugat berinisiatif untuk mendaftarkan tanah obyek sengketa di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok tengah dengan melengkapi beberapa dokumen pendukung dalam hal ini berupa Surat Keterangan Ahli Waris, Sporadik, dan surat lainnya namun setibanya di BPN Loteng setelah terjadi pengecekan data oleh pihak BPN Loteng, atas tanah obyek sengketa tersebut ternyata diketahui telah terbit Sertipikat Hak Milik atas nama I Wayan Sujana dengan SHM No. 1027 dari proses jual beli yang dilakukan di Kantor Notaris Retno, dimana bertindak sebagai Penjual adalah Cagus Alias Bapak Iwik/Tergugat 1 dan I Wayan Sujana/Tergugat 2 bertindak selaku Pembeli;
7. Bahwa setelah Penggugat mengetahui ternyata di atas objek tanah milik Penggugat tersebut telah terbit sertifikat atas nama orang lain maka Penggugat sangat merasa dirugikan atas perbuatan Para Tergugat sehingga Penggugat berinisiatif untuk mulai memasang pagar pembatas dari kayu dan bambu di atas tanah objek sengketa dengan tujuan agar pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas objek sengketa mengajukan keberatan namun sampai dengan saat ini tidak ada satupun pihak yang merasa keberatan;
8. Bahwa karena tindakan Para Tergugat yang telah mengklaim objek sengketa dengan membuat dan menerbitkan surat-surat/dokumen-dokumen lain secara melawan hukum sebagai dasar menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa tanpa dasar yang jelas, sehingga Penggugat merasa

Hal 3 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



dirugikan sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Praya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menetapkan hukum segala bentuk peralihan hak atas objek sengketa oleh Para Tergugat kepada siapapun dalam bentuk apapun tidak berkekuatan hukum dan menyatakan hukum segala bentuk surat-surat dan/atau dokumen-dokumen yang timbul di atas objek sengketa sepanjang berkaitan dengan perbuatan pihak Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

9. Bahwa dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ini Penggugat berkeyakinan telah didukung dengan alat bukti yang kuat berupa Akta Autentik yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum maka cukup beralasan hukum Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Praya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan agar Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (*verzet*, *banding*, *kasasi*, dan *PK*);
10. Bahwa untuk menghindari Para Tergugat berusaha mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain dengan cara-cara yang tidak benar maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Praya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan atas objek sengketa;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Praya /Majelis Hakim yang memeriksa/menyidangkan perkara ini untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan Talim Alias Amaq Depeng sebagai Pembeli dengan Amaq Kati sebagai Penjual;
3. Menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik sah dari Orang tua Penggugat/Talim Alias Amaq Depeng;
4. Menyatakan hukum Penggugat adalah Ahli Waris yang sah dari Almarhum Talim Alias Depeng;
5. Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan hukum segala bentuk perbuatan hukum dan segala bentuk surat-surat dan/atau dokumen yang timbul/terbit di atas objek sengketa dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan hukum sah dan berharga Sita Jaminan terhadap objek sengketa;
8. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya atas objek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dan memerintahkan untuk mengosongkan objek sengketa dengan sukarela dan bila perlu dengan menggunakan alat negara;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mencabut dan/atau membatalkan SHM No. 1027 atas nama I Wayan Sujana sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;
10. Menyatakan hukum Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (*verzet*, *banding*, *kasasi* dan *PK*);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang ,bahwa terhadap gugatan tersebut, kuasa para tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUTE

- Bahwa Pengadilan Negeri Praya tidak berhak dan tidak berwenang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo*, hal tersebut dikarenakan dalam perkara *a quo* mengandung unsur sengketa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- Bahwa dalam perkara *a quo* salah satu subyek hukum yang ditarik oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah yang merupakan Pejabat Pemerintahan;
- Bahwa Pasal 1 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan telah secara jelas dan nyata menjelaskan sebagai berikut:

*"Sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan yang menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan";*

Hal 5 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / 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 di dalam perkara *a quo*, fakta hukumnya pada petitum gugatan pada angka 9 (sembilan) sudah sangat terang dan jelas Penggugat menyatakan “memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mencabut dan/atau membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1027 atas nama I Wayan Sujana sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat”;
- Bahwa perintah tersebut di atas secara langsung memerintahkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1027 atas nama I Wayan Sujana, yang senyatanya bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Praya melainkan kewenangan Peradilan lain;
- Bahwa dari petitum Penggugat tersebut sudah sangat terang dan jelas jika disandingkan dengan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan mengandung unsur sengketa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah;
- Bahwa lebih lanjut terhadap sengketa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah merupakan kewenangan yang mutlak dari Peradilan Tata Usaha Negara, hal tersebut sebagaimana telah dijelaskan dan ditegaskan kembali dalam Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berbunyi sebagai berikut:
  - *Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;*
  - *Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang mengadili sengketa tindakan Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;*
  - *Dalam hal peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus administratif maka yang berwenang mengadili sengketa tindakan*

Hal 6 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pemerintahan adalah Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara sebagai Pengadilan Tingkat Pertama;*

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut yang telah terurai di atas khususnya Pasal 1 ayat (4) dan Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sudah sangat nyata menunjukkan Pengadilan Negeri Praya tidak berhak dan berwenang dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

## EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI RELATIF

- Bahwa Pengadilan Negeri Praya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, hal tersebut didasarkan pada gugatan Penggugat pada halaman 4 paragraf terakhir yang menyatakan pada pokoknya "Penggugat memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Mataram untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*";
- Bahwa pernyataan Penggugat di atas menunjukkan dan/atau memperlihatkan secara jelas dan tegas bahwa yang berwenang memeriksa perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Mataram sebagaimana apa yang telah dimohonkan oleh Penggugat dan tujuan gugatan Penggugat;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut terlihat jelas Pengadilan Negeri Praya tidak berhak dan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena permohonan Penggugat ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram, oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KABUR

- Bahwa gugatan Penggugat kabur dan/atau tidak jelas, hal tersebut dikarenakan dalam surat gugatan Penggugat ditujukan "Kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Praya di Mataram";
- Bahwa di dalam perkara *a quo*, alamat yang dituju adalah Mataram akan tetapi tujuan gugatan adalah Ketua Pengadilan Negeri Praya, fakta hukumnya Pengadilan Negeri Praya dari dulu sampai dengan saat ini masih tetap berada di Praya bukan di Mataram, sehingga selayaknya dan sepatutnya gugatan Penggugat harus dikirim ke Pengadilan Negeri Mataram yang memiliki wilayah hukum di Mataram, oleh karenanya tidak jelas tujuan yang dimaksud oleh Penggugat;
- Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat telah mendalilkan menguasai obyek sengketa sebagaimana dalam posita angka 7 gugatan Penggugat, akan

Hal 7 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi dalam petitem angka 8 terlihat jelas Penggugat memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan tanah obyek sengketa, hal tersebut secara tidak langsung menunjukkan dan memperlihatkan ketidakjelasan dari Para Penggugat dalam menyusun gugatannya;

Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, sudah sangat terlihat jelas gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, selayaknya serta sepatutnya terhadap gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung, Putusan Mahkamah Agung No. 121 K/Pdt/1983 dan Putusan Mahkamah Agung No. 34 K/AG/1997 tertanggal 27 Juli 1998;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal-hal yang telah diungkapkan dalam Eksepsi di atas mohon dianggap terulang kembali sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan apa yang dikemukakan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, karena hal tersebut tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
3. Bahwa tidak benar apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan "*Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa*";
4. Bahwa fakta hukumnya pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa adalah hak milik yang sah dari Tergugat II yang diperoleh dari jual beli aygn sah yang didasarkan pada sertifikat hak milik nomor 1027 yang dikeluarkan tanggal 15 Mei tahun 2013.
5. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1027 yang dikeluarkan tanggal 15 Mei Tahun 2013 adalah bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna kepemilikan terhadap tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:
  - 1) Sertipikat merupakan 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 data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan;
  - 2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara sah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang dalam pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang

Hal 8 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut;

6. Bahwa untuk selebihnya Tergugat I tidak akan menanggapi secara terperinci gugatan Penggugat karena merupakan opini dan ilusi subyektif dari Penggugat semata, namun akan Penggugat buktikan pada proses pembuktian;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Tergugat I tersebut di atas selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, dan memperhatikan uraian - uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor : 10/PDT.G/2021/PN.Pyal. tanggal 24 Juni 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

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

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.075.000,00 (tiga juta tujuh puluh lima ribu rupiah);

Membaca surat Pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Praya no. 10/Pdt/2021/PN.Pya. yang diucapkan pada tanggal 24 Juni 2021 dan telah diberitahukan kepada Turut terbanding semula Turut tergugat pada tanggal 28 Juni 2021;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Praya yang menyatakan bahwa pada tanggal 7 Juli 2021, Pemanding/Penggugat telah mengajukan permohonan banding agar

Hal 9 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / 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

perkaranya yang diputus Pengadilan Negeri Praya tanggal 24 Juni 2021 Nomor 10/Pdt.G/ 2021/PN.Pya. untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Praya yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Juli 2021 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada Kuasa Para Termohon Banding I dan II /Kuasa Para Tergugat I .II, dan pada tanggal 14 Juli 2021 kepada Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding/Kuasa Penggugat telah mengajukan Memori Bandingnya tertanggal 4 Agustus 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 4 Agustus 2021, dan Memori Banding tersebut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Praya telah pula diberitahukan kepada Kuasa Para Terbanding I ,II /Kuasa Para Tergugat serta kepada Kuasa Turut Terbanding tanggal 5 Agustus 2021 .

Menimbang bahwa terhadap Memori Banding tersebut Kuasa Para Terbanding I,II/Kuasa Para Tergugat I,II mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 19 Agustus 2021 dan diterima diKepaniteraan Perdata Pengadilan Tinggi Mataram tertanggal 30 Agustus 2021 sedangkan Kuasa Turut Terbanding/Turut Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding, dan Kontra Memori Banding dari Kuasa terbanding I,II/Kuasa tergugat I.II sebagai berikut :

Asas kebenaran formal merupakan ekstrak dari nilai-nilai kebenaran yang bersumber dari penilaian terhadap fakta-fakta yang bersifat "Formil." Hal tersebut sejalan dengan keterbatasan hakim sebagai manusia biasa yang terkadang tidak luput dari salah dan khilaf. Akan tetapi dalam penyelesaian suatu "Perselisihan/ Sengketa" hendak-lah hakim harus "Berjuang keras" mencurahkan tenaga dan fikiran dalam mengungkap "Kebenaran Suatu Peristiwa" yang didalilkan oleh Para Pihak yang bersengketa, dengan demikian maka menjalankan kebenaran substantive (Materiil) adalah menjadi prioritas dan merupakan suatu keharusan. Dengan hanya mengandalkan kebenaran formal dalam penyelesaian suatu sengketa perdata, ternyata telah terasa tidak relevan dengan prinsip/ nilai-nilai keadilan hukum, yang menghendaki bahwa **hakim** harus bersifat "**Aktif Argumentative**" dalam mengungkap kebenaran melalui penemuan fakta dan penemuan hukum dalam upaya menemukan kebenaran substantive (Materiil) sebagai skala prioritas. Sehingga guna memberikan putusan yang adil dan

Hal 10 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / 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)



berkualitas, maka dalam sengketa perdata, hakim yang bijak haruslah benar-benar serius dalam menggali kebenaran formil yang kemudian harus tetap didukung dengan penggalian kebenaran substantive (Materiil). Dengan kata lain bahwa hal tersebut menghendaki perpaduan antara kebenaran formil dengan kebenaran empirik secara simultan, disertai “Penerapan Hukum Yang Berkeadilan.”

Bahwa sejalan dengan uraian di atas, keseimbangan antara penggalian “Kebenaran Formal” dan Kebenaran Substantive (Materiil) telah dilakukan oleh **Judex Facti** Pengadilan Negeri Praya dengan mengeluarkan Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor **10 /Pdt.G/2021/PN.PYA** yang mendasarkan pada fakta hukum yang mencerminkan Rasa Keadilan bagi Para Pihak, sebagaimana telah diuraikan **J vandevelde** “*a way of thinking that is characterized by both the goal pursued and the method use.*” Secara esensial mensyaratkan cara berfikir dimulai dengan permulaan dengan situasi faktual dan melalui sejumlah proses sehingga menghasilkan sebuah konklusi, yang apabila diturunkan dalam sebuah metode penalaran hukum akan menempuh lima langkah yaitu:

- 1) *Identify the applicable source of law usually statutes and judicial decision* ( mengidentifikasi sumber hukum yang dipakai biasanya berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.
- 2) *Analyze these source of law determine the applicable rule of law and policies underlying those rules* (menganalisa sumber hukum tersebut untuk menentukan aturan hukum yang digunakan dan kebijakan dalam aturan tersebut)
- 3) *Synthesize the applicable rule of law into a coherent structure in which the more specific rule are grouped under the more general ones* (mensistensikan aturan hukum yang dipakai tersebut dalam struktur yang koheren yang mana aturan yang lebih khusus dikelompokan dibawah aturan umum)
- 4) *Research the available facts* (meneliti fakta yang tersedia)
- 5) *Apply the structure of rule of the facts to ascertain the right or duties created by the fact,using the policies under lying the rules too resolve difficult case,*(menerapkan struktur aturan tersebut kepada fakta–fakta untuk memastikan hak atau kewajiban disertai dari fakta –fakta itu, dengan menggunakan kebijakan yang terletak dalam aturan hukum untuk memecahkan kasus.

Hal 11 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Judex Factie Pengadilan Negeri Praya telah tepat dan cermat dengan mengeluarkan putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor; 10 /Pdt.G/2021/PN.PYA tanggal 24 Juni Tahun 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Esekpsi Tergugat I untuk seluruhnya

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa setelah membaca dan mempelajari Memori Banding dari Pembanding Tertanggal 4 Agustus Tahun 2021 dan telah diterima oleh Para Terbanding Tertanggal 5 Agustus Tahun 2021 maka perkenankan kami Para Terbanding untuk menyampaikan tanggapan atas Memori Banding Para Pembanding sebagai berikut;

**BAHWA PARA TERBANDING TIDAK SEPENDAPAT DENGAN MEMORI BANDING PARA PEMBANDING YANG MENYATAKAN PADA POKOKNYA ' JUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI PRAYA TELAH KELIRU DALAM MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO.**

1. Bahwa kami Para Terbanding tidak sependapat dengan alasan keberatan dari Pembanding yang menyatakan Judex Factie Pengadilan Negeri Praya telah salah dan keliru dalam memutus perkara a quo, bahwa pendapat tersebut adalah pendapat yang sangat keliru dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas.
2. Bahwa pada faktanya Judex Factie Pengadilan Negeri Praya telah Memeriksa dan Memutus Perkara A quo dengan serangkaian proses yang panjang sehingga Judex Factie Pengadilan Negeri Praya dapat berkesimpulan dan memberikan putusan secara tepat dan cermat dengan tetap mengacu pada fakta-fakta persidangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bahwa apa yang diuraikan oleh Para Pembanding dalam Memori Bandingnya merupakan pengulangan terhadap fakta-fakta pesidangan yang telah diperiksa secara seksama oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Praya **tanpa adanya hal-hal baru yang diuraikan dalam Memori Bandingnya.**

Hal 12 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / 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)



4. Bahwa fakta hukum yang telah terungkap dalam persidangan baik dengan keterangan Para Saksi maupun Alat Bukti Surat Para Pihak diperoleh fakta hukum pemilik yang sah terhadap tanah obyek sengketa adalah TERBANDING II/I WAYAN SUJANA berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor 1027 tanggal 15 Mei 2013 yang diperoleh berdasarkan jual beli yang sah secara hukum dengan TERBANDING I.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut sangat beralasan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Praya mengeluarkan putusan nomor **10 /Pdt.G/2021/PN.PYA** tanggal 24 Juni tahun 2021 yang secara nyata memberikan pengakuan dan penegasan hak berkaitan dengan kepemilikan Tergugat II/Terbanding II terhadap tanah obyek sengketa.
6. Bahwa oleh karenanya terhadap apa yang didalilkan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya yang menyatakan Judex Factie Pengadilan Negeri Praya telah keliru dalam memutus perkara a quo adalah merupakan suatu ilusi dan imajinasi dari Pembanding semata, sehingga selayaknya dan sepatutnya apa yang menjadi alasan Pembanding dalam Memori Bandingnya harus dikesampingkan.

**BAHWA PARA TERBANDING TIDAK SEPENDAPAT DENGAN ALASAN KEBERATAN PEMBANDING YANG PADA POKOKNYA MENYATAKAN " KEPEMILIKAN PARA TERBANDING TERHADAP TANAH OBYEK SENGKETA ADALAH TIDAK SAH'**

1. Bahwa Para Tebanding tidak sependapat dengan apa yang telah dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya yang seolah-olah menyatakan kepemilikan terhadap obyek sengketa oleh Para Terbanding tidak sah secara hukum.
2. Bahwa fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan baik dengan Alat Bukti Surat maupun keterangan Para Saksi diperoleh fakta hukum terhadap tanah obyek sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik nomor 1027 tanggal 15 Mei 2013 dulunya atas nama Tergugat I sekarang beralih kepada Tergugat II/ I WAYAN SUJANA.
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut merupakan suatu Akta Otentik kepemilikan hak atas tanah hal yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sebagaimana ditegaskan dalam **pasal 1868 dan 1870 KUH Perdata** yang pada pokoknya berbunyi:

"suatu Akta Otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang di tentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang

Hal 13 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



berwenang untuk itu di tempat akta itu di buat” serta memberikan di antara pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang yang

mendapatkan hak daripada mereka, memiliki suatu bukti yang sempurna tentang apa yang di muat di dalamnya”

4. *Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan pasal diatas jika disandingkan dengan fakta-fakta yang terungkap didalam persidangan, sudah sangat jelas dan nyata pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa adalah Terbanding II/ I WAYAN SUJANA, sehingga apa yang didalilkan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya merupakan opini subyektif dari Pembanding yang tidak mampu dibuktikan kebenarannya.*
5. *Bahwa berdasarkan hal tersebut apa yang menjadi alasan dari Pembanding dalam Memori Bandingnya merupakan alasan-alasan yang tidak logis dan tidak rasional sehingga selayaknya dan sepatutnya serta seharusnya dikesampingkan.*

**BAHWA PARA TERBANDING TIDAK SEPENDAPAT DENGAN ALASAN KEBERATAN DARI PEMBANDING YANG PADA POKOKNYA MENYATAKAN “KETENTUAN PASAL 32 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH TIDAK DAPAT DITERAPKAN DALAM PERKARA A QUO KARENA PEROLEHAN YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERBANDING TIDAK DIDASARKAN PADA ITIKAD BAIK “**

1. Bahwa kami Para Terbanding tidak sependapat dengan alasan Pembanding yang menyatakan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak dapat diterapkan dalam perkara a quo, bahwa fakta hukumnya sudah sangat terlihat jelas dasar kepemilikan Terbanding I/ CAGUS ALIAS BAPAK IWIK didasarkan pada itikad baik sebagaimana telah diuraikan baik dengan Alat Bukti Surat maupun keterangan Para Saksi.
2. Bahwa dalam perkara a quo, sudah sangat terang dan jelas dasar Tergugat I memperoleh hak atas tanah obyek sengketa atas dasar pemberian hak, mengingat terhadap tanah obyek sengketa dulunya merupakan tanah Negara dan belum pernah melekat hak diatasnya dan digarap oleh Banggung, Bapak Milayu dan Amak Endang, sehingga setelah dilakukan alihgarapan berdasarkan ganti rugi, Tergugat I langsung Mengajukan Permohonan Pemberian Hak Milik kepada Kantor

Hal 14 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah dan untuk memudahkan administrasi pada saat itu dinaikan atas nama satu orang yaitu Amak Endang tanpa ada keberatan dari siapapun dan pihak manapun

3. Bahwa atas dasar permohonan tersebut dari Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah mengeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1027 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2013 atas nama Tergugat I/Bapak Iwik
4. Bahwa setelah diterbitkannya sertifikat atas nama Tergugat I/Bapak Iwik pada tanggal 15 Mei 2013 terhadap kepemilikan Bapak Iwik tersebut tidak pernah terjadi keberatan dari siapapun dan pihak manapun sampai dengan dilakukannya peralihan terhadap tanah obyek sengketa kepada Tergugat II berdasarkan Akta Perikatan jual beli nomor 340 tahun 2013 tanggal 1 Juli 2013 yang di buat dihadapan RETNO KASUBANDINI .SH.MKN selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Praya Kabupaten Lombok Tengah
5. Bahwa dari semenjak diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 1027 pada tahun 2013 sampai dengan beralihnya status kepemilikan yang sah atas tanah obyek sengketa yang saat ini merupakan hak milik yang dari Terbanding II/ I WAYAN SUJANA tidak pernah ada keberatan dari siapapun dan pihak manapun sehingga selayaknya dan sepatutnya terhadap kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik tersebut sah secara hukum dalam rangka menjamin kepastian hukum kepemilikan atas tanah.
6. Bahwa dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sudah diatur serta dijelaskan dalam jangka waktu 5 tahun tidak pernah ada keberatan atas kepemilikan dan penguasaan atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik, maka sejatinya kepemilikan tersebut sudah sah secara hukum, adapun ketentuan pasal 32 tersebut berbunyi sebagai berikut;
  - Sertifikat merupakan 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 data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan
  - Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang dalam pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis

Hal 15 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

7. Bahwa dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di atas jika disandingkan dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, maka sudah sangat terang dan jelas kepemilikan Tergugat II atas tanah obyek sengketa didasarkan pada itikad baik dan dasar kepemilikan yang sah secara hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. **Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas menunjukkan dan memperlihatkan apa yang menjadi alasan dari Pembanding mengajukan keberatan terhadap putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Praya merupakan alasan yang sangat mengada-ada dan tidak relevan dijadikan dan atau alasan untuk mengajukan Banding, oleh karenanya terhadap alasan Pembanding tersebut selayaknya dan sepatutnya untuk dikesampingkan.**

**BAHWA DASAR PEROLEHAN TERBANDING II TERHADAP TANAH OBYEK SENGKETA SAH SECARA HUKUM SEHINGGA JUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI PRAYA TELAH SECARA TEPAT DAN CERMAT DALAM MENYUSUN PUTUSAN BERDASARKAN FAKTA YANG TERUNGKAP DALAM PERSIDANGAN.**

1. Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Praya telah secara tepat dan cermat dalam menyusun putusan dengan membuat pertimbangan hukum berkaitan dengan status kepemilikan Tergugat II sebagai berikut " *menimbang bahwa oleh karena Tergugat I merupakan pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, maka peralihan hak atas tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1027 yang diterbitkan tanggal 15 Mei 2013 dari Tergugat I kepada Tergugat II melalui proses jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Perikatan jual beli nomor 340 tahun 2013 tanggal 1 juli 2013 yang di buat dihadapan RETNO KASUBANDINI .SH.MKN selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Praya Kabupaten Lombok Tengah yang sah menurut hukum (mohon dilihat Putusan halaman 29 paragraf terakhir).* "
2. Bahwa Lebih lanjut dalam ketentuan pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia ditegaskan kembali tentang tata cara peralihan hak atas tanah yang berbunyi ' peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak

Hal 16 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

3. Bahwa pertimbangan hukum di atas Terbanding II/ I WAYAN SUJANA pada faktanya telah taat dan patuh serta telah mengikuti prosedur yang berlaku dalam rangka memperoleh kepemilikan hak atas tanah sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku. oleh karenanya apa yang didalilkan oleh Pemanding dalam Memori Bandingnya merupakan alasan yang dibuat-buat dan tidak berdasarkan peraturan perundang –undangan yang berlaku.
4. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas Judex Factie Pengadilan Negeri Praya telah tepat dalam menerapkan hukum sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap di dalam persidangan, sehingga terhadap keberatan dari Pemanding sepantasnya dan sepatutnya dikesampingkan.

**BAHWA JUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI PRAYA TELAH SANGAT TEPAT DAN CERMAT DALAM MEMPERTIMBANGKAN PERKARA A QUO DENGAN MENYATAKAN PADA POKOKNYA TERGUGAT II ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK DAN HARUS DILINDUNGI SECARA HUKUM.**

1. Bahwa di dalam Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Praya sudah sangat jelas disebutkan dalam pertimbangannya yang pada pokoknya menyatakan ‘ *menimbang berdasarkan ketentuan tersebut diatas, oleh karena hak kepemilikan tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1027 yang diterbitkan tanggal 15 Mei Tahun 2013 yang didalamnya masuk tanah obyek sengketa telah beralih/berpindah secara sah dari Tergugat I kepada Tergugat II, maka kepentingan Tergugat II sebagai pembeli beritikad baik harus dilindungi*’ (mohon dilihat Putusan Pengadilan Negeri Praya halaman 31 paragraf I)
2. Bahwa lebih lanjut Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan menyatakan bahwa ‘ kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh berdasarkan 1338 KUH Perdata adalah sebagai berikut ;
  - a) Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara /prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yaitu;
    - Pembelian tanah melalui pelelangan umum

Hal 17 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ) atau
- Pembelian terhadap Tanah Milik Adat /yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu ;
  - 1) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat)
  - 2) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah yang menjadi obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli merupakan milik penjual
- b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain
  - Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya
  - Tanah obyek yang diperjual belikan tidak dalam status disita atau
  - Tanah obyek tidak dalam status jaminan /hak tanggungan atau
  - Terhadap tanah yang telah bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
- 3. Bahwa fakta hukum yang terungkap didalam persidangan pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa adalah Terbanding II/ I WAYAN SUJANA berdasarkan jual beli yang sah secara hukum dengan Terbanding I dan dilakukan dihadapan RETNO KASUBANDINI .SH.MKN selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Praya Kabupaten Lombok Tengah
- 4. Bahwa berdasarkan Akta Perikatan jual beli nomor 340 tahun 2013 tanggal 1 Juli 2013 selanjutnya dipergunakan sebagai dasar balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1027 yang sebelumnya atas nama BAPAK IWIK berubah menjadi atas nama I WAYAN SUJANA, sehingga sangat wajar dan beralasan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Praya menyatakan bahwa Tergugat II merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum
- 5. Bahwa dari uraian diatas sangat terlihat jelas apa yang menjadi dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya merupakan alasan yang tidak jelas, tidak tepat serta tidak mendasar.

Hal 18 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



**BAHWA KAMI PARA TERBANDING TIDAK SEPENDAPAT DENGAN ALASAN PEMBANDING YANG MENYATAKAN PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH OBYEK SENGKETA ADALAH PEMBANDING BERDASARKAN SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG/SPPT**

1. Bahwa kami Para Pembanding tidak sependapat dengan alasan keberatan dari Pembanding yang menyatakan '*pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa adalah hak milik dari Pembanding*' bahwa fakta hukumnya Pembanding tidak mampu membuktikan dan menerangkan dasar kepemilikan Pembanding terhadap tanah obyek sengketa.
2. Bahwa didalam Putusan Pengadilan Negeri Praya telah dipertimbangkan secara jelas dan cermat bahwa pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa merupakan hak milik dari Terbanding II/ I WAYAN SUJANA
3. Bahwa adapun yang menjadi dasar pengakuan dari Pembanding adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang nomor 52.02.020.014.060.0051,0 tahun 2020 atas nama Ruplan, Bahwa terhadap Alat Bukti Surat tersebut telah dipertimbangkan secara seksama oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Praya dengan menyatakan '*Menimbang Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 663/K/Sip/1970 menyatakan bahwa kitir tanah bukan merupakan bukti kepemilikan tanah dan bukan menjamin orang yang namanya tercantum dalam kitir tanah tersebut adalah juga pemilik tanah, untuk dapat dinyatakan sebagai pemilik tanah diperlukan adanya bukti-bukti lainnya sehingga Majelis Hakim berpendapat Bukti Surat P-4 dan Bukti Surat P-5 tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa melainkan hanya sebagai bukti pembayaran pajak*'
4. Bahwa pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Praya tersebut diatas sudah sangat tepat dan cermat serta memberikan kepastian hukum pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa adalah TERBANDING II/ I WAYAN SUJANA, sehingga apa yang menjadi alasan keberatan dari Pembanding harus ditolak.

**BAHWA KAMI PARA TERBANDING TIDAK SEPENDAPAT DENGAN ALASAN KEBERATAN DARI PEMBANDING YANG PADA POKOKNYA MENYATAKAN PEMBANDING MEMPEROLEH TANAH OBYEK SENGKETA ATAS DASAR JUAL BELI DENGAN AMAK KATI.**

1. Bahwa kami Para Terbanding tidak sependapat dengan alasan dari Pembanding yang menyatakan bahwa Pembanding merupakan

Hal 19 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa berdasarkan jual beli dengan Amak Kati.

2. Bahwa alasan Pembanding tersebut diatas adalah alasan yang mengada-ada serta tidak dapat dibuktikan kebenarannya, bahwa didalam Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Praya sudah sangat jelas dipertimbangkan tentang jual beli Pembanding dengan Amak Kati yang menjadi dasar pengakuan kepemilikan Pembanding, bahwa didalam pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Praya telah dinyatakan '*menimbang bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya sah dan memiliki kekuatan hukum apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh/dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) , sedangkan jual beli antara Amak Kati dengan Talim alias Amak Depeng hanya dibuktikan dengan surat keterangan ganti rugi tanah tanggal 10 November tahun 1990 dengan disaksikan oleh Kepala ..... Dusun ..... Bumbang dst.....* ..... bukan dengan Akta PPAT sehingga Majelis Hakim berpendapat bukti kepemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa tidak memiliki kekuatan hukum'
3. Bahwa pertimbangan hukum diatas adalah pertimbangan hukum yang sangat tepat, hal tersebut dikarenakan terhadap Alat Bukti Surat tersebut merupakan akta dibawah tangan yang tidak mampu dibuktikan kebenarannya oleh Pembanding atau dengan kata lain terhadap surat ganti rugi tersebut patut untuk dipertanyakan orisinalitasnya.
4. Bahwa surat ganti rugi tersebut juga tidak menjelaskan dan tidak memperlihatkan dasar kepemilikan dan atau surat kepemilikan dari Amak Kati terhadap tanah obyek sengketa, berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan tidak ada dasar hak yang jelas dari Amak Kati untuk menjual tanah obyek sengketa kepada Pembanding.
5. Bahwa fakta hukumnya dari keterangan Para Saksi maupun Alat Bukti Surat Para Pihak, tidak pernah ada yang mengetahui secara pasti tentang kepemilikan Amak Kati terhadap tanah obyek sengketa
6. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas sudah sangat jelas pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa adalah **Terbanding II/ I WAYAN SUJANA**, oleh karenanya terhadap segala alasan maupun dalil-dalil

Hal 20 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Para Pembanding yang menjadi dasar keberatan pembanding sepatutnya dan selayaknya ditolak

Bahwa berdasarkan tanggapan/sanggahan dalam Kontra Memori Banding Terbanding terhadap Memori Banding tersebut diatas, maka sangat patut dan beralasan hukum Para Terbanding, mohon Kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Cq Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Mataram yang ditunjuk Memeriksa, Mengadili dan Memutuskan Perkara di Tingkat Kasasi ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut ;---

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/ Penggugat
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 10/Pdt.G/2021/PN.Pya yang dimohonkan Banding tersebut
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara

**Atau ;**

Bilamana Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya menurut hukum (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Kontra Memori banding dari kuasa Terbanding I,II/semula Kuasa Tergugat I,II telah pula disampaikan kepada kuasa Pembanding/semula Kuasa Penggugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Praya tanggal 20 Agustus 2021 ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Praya yang menyatakan bahwa masing-masing telah diberi kesempatan kepada Kuasa Pembanding /Kuasa Penggugat tertanggal 16 Juli 2021 dan Kuasa Para Terbanding I,II /Kuasa Para Tergugat I,II tertanggal 15 Juli 2021 dan Kepada Kuasa Turut Terbanding/ Kuasa Turut Tergugat tertanggal 14 Juli 2021 selama 14 (empat belas hari) terhitung sejak hari berikutnya dari tanggal pemberitahuan, untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, namun atas kesempatan tersebut kedua belah pihak tidak menggunakan Haknya untuk memeriksa berkas perkara sesuai dengan surat keterangan yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Praya tertanggal 5 Agustus 2021 ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-

Hal 21 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat yang ditentukan dalam Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Hakim Pengadilan Tinggi ,setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara ,turunan putusan Pengadilan Negeri Praya tanggal 24 juni 2021 Nomor : 10/Pdt.G/2021/PN.Pya dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori Banding yang diajukan oleh pihak Pemanding semula Penggugat maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Dalil-Dalil Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Pemanding/Penggugat menolak/ tidak sependapat terhadap Putusan judex facti Pengadilan tingkat pertama yang tidak memberikan pertimbangan Hukum pokok perkara sebagai dasar dan alasan sesuai fakta Hukum pada persidangan,Pemanding/Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalilnya dengan terang benderang dan jelas sehingga seharusnya judex facti pengadilan tingkat pertama menerima seluruh gugatan Pemanding/Penggugat tentang dalam petitum pemanding /Penggugat seluruhnya dengan dasar dan alasan “Apakah sertifikat Hak milik Nomor :1027 yang terbit pada tanggal 15 mei 2013 menunjukan bukti kepemilikan yang sah dan memiliki kekuatan Hukum atas tanah obyek sengketa ? dan proses jual beli dari tergugat I kepada Tergugaat II yang tertuang dalam akta Perikatan jual beli Nomor : 340/2013 tertanggal 01 Juli 2013 sah menurut Hukum.seharusnya Yudex Facti lebih mendalam menelaah tentang gugatan Penggugat dan menggali Apakah benar Penggugat membeli Obyek sengketa dari Penggarap yang eksis mengerjakan dan mengelola lahan sengketa, sehingga pertimbangan akan menjadi utuh dan menyeluruh tidak hanya terbatas pada pembahasan data yang diajukan oleh para tergugat atas dasar tersebut mohon Pengadilan Tingkat Banding membatalkan putusan Pengadilan Negeri Praya ;

Menimbang, bahwa atas memori Banding dari kuasa Hukum Pemanding semula Penggugat tersebut Para Terbanding semula Para tergugat dan Turut terbanding semula Turut Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya membantah dan menolak seluruh keberatan yang diajukan dan dikemukakan oleh Pemanding semula Penggugat dalam Memori Bandingnya tersebut diatas dan Para terbanding semula Para tergugat tidak

Hal 22 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



sependapat dan membenarkan pertimbangan dan putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut,;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan dan mencermati secara seksama alasan-alasan atau keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim Tinggi tidak sependapat karena, Majelis Hakim Tingkat pertama tidak salah dan tidak keliru menerapkan Hukum dalam pertimbangan dan putusannya tersebut dimana putusan Pengadilan Tingkat pertama dalam perkara a quo didasarkan pada pertimbangan terhadap semua fakta-fakta yang diajukan dan dikemukakan oleh kedua belah pihak, Para Pembanding/Penggugat maupun para terbanding/para Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat dipersidangan yaitu berupa bukti-bukti surat dan keterangan para saksi-saksi berdasarkan kekuatan pembuktian masing-masing alat bukti dimana Majelis Hakim Tingkat pertama telah mempertimbangkan bukti T1-12 s/d T1-19 dan T1-2, T1-3, T1-24 serta TII-1, TII-2 dengan seksama demikian pula saksi-saksi yang diajukan Para terbanding/ Para Tergugat, dimana bukti tersebut dinilai berdasarkan kekuatan masing-masing yang melahirkan fakta Hukum dan kesimpulan sebagaimana diuraikan didalam pertimbangannya.

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut diatas setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara beserta turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor : 10/Pdt.G/2021/PN.Pya. tanggal 24 Juni 2021 dan telah membaca dan memperhatikan memori banding yang diajukan Pembanding/semula Penggugat didalam Memori Bandingnya tidak dikemukakan adanya hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat pertama tersebut karenanya semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh majelis hakim Tingkat pertama, oleh karena itu memori Banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan sependapat dengan Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat pertama tersebut karena pertimbangan-pertimbangan Hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta-fakta dipersidangan sebagai dasar putusan tersebut, dengan demikian maka pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam menilai perkara A quo dalam Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan

Hal 23 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Praya Nomor : 10/Pdt.G/2021/PN.Pya.tanggal 24 Juni 2021 dapat dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah baik dalam peradilan Tingkat Pertama maupun Peradilan tingkat Banding, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang jumlahnya sebagaimana disebut dalam Amar putusan ini ;

Mengingat Undang-undang Nomor :49 tahun 2009 tentang peradilan umum dan Rbg, serta peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan.

## MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor;10/Pdt.G/2021/PN.Pya. tanggal 24 Juni 2021 yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah ).

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari Jumat tanggal 3 September 2021 oleh kami Dwi Sudaryono, S.H., M.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Mataram selaku Ketua Majelis dan, Fatchul Bari, S.H., M.H. dan Mery Taat Anggarasih, S.H., M.H. Masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan mana di ucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 13 September 2021 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, dan L.ABDURRAHMAN NURDIN, S.H.M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak ataupun Kuasa Hukumnya masing-masing dalam perkara ini;

Hakim- Hakim Anggota :

Hakim Ketua :

Ttd.

Fatchul Bari, SH.,MH

Ttd.

Dwi Sudaryono, SH.MH.

Ttd.

Mery Taat Anggarasih, SH., M.H.

Hal 24 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / PT. MTR



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti :

Ttd.

L.ABDURRAHMAN NURDIN,SH.MH.

Perincian biaya perkara :

- Meterai : Rp. 10.000,00-
- Redaksi : Rp. 10.000,00-
- Biaya Proses lainnya : Rp. 130.000,00-
- Jumlah : Rp. 150.000,00- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Mataram, September 2021

Untuk Salinan Resmi

Panitera,

**Abner Sirait, SH., MH.**

**NIP. 196510101993031008.**

Hal 25 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Hal 26 dari 25 hal Put. NO. 186 / PDT / 2021 / 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)