



PUTUSAN

Nomor 92/PDT/2021/PT.MTR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata gugatan antara:

H. ZAENUDIN Alias MAMIQ ZEN, umur 60 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani, Jangkuk Selagalas RT/RW. 005/270, Kelurahan Selagalas, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. Iskandar, S.H.,M.H.,CLA.,CIL., 2. Yose Priyono, S.H.,M.H., 3. Sahrul, S.H.,M.H. 4. M. Jihan Febriza, S.H.,M.H. 5. Zaenul Bakri, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "ADJIE", yang beralamat di Jl. Ungaran Ujung No. 12 Pasar Manggis, Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Kantor Bantu beralamat di Jln. Ahmad Yani No. 01, Jangkuk Selagalas, Sandubaya, Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK 1019/PA/II/2021/KHA, tanggal 27 Februari 2021 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor 188/SK.PDT/2021/PN.MTR tanggal 10 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai : **Pemanding/semula Penggugat**;

Lawan:

1. LALU DARWAN, beralamat di Jl. Ahmad Yani, Dusun Nyiur Lembang, Desa Jembatan Gantung, Kecamatan Lembar, RT. 04, Mataram, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. Lalu Anton Hariawan, S.H. 2. Moh. Tohriadi, S.H. 3. Rifqi Aziz Hidayatullah, S.H. 4. Sudirman, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat "LALU ANTON HARIAWAN, SH. & Partners", yang beralamat di Jl. Raya Gerung Panas, Kecamatan Gerung, Kabupaten Lombok Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 53/ADV.L.A.H/P/SK.Pdt/II/2020 tanggal 23 Maret 2020 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor

Hal 1 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

208/SK.PDT/20/PN.MTR tanggal 06 April 2020, selanjutnya disebut sebagai : **Terbanding I /semula Tergugat I ;**

2. **DIRMAN TOHA**, beralamat di Komplek Akasi 3 No. 10 Cakra Barat, Cakranegara, Mataram, selanjutnya disebut sebagai : **Terbanding II/semula Tergugat II;**

3. **PT. GRAHA WITASANTIKA/PT. GWS**, beralamat di Jalan Melawai No. 6-8 RT. 003/RW. 001 Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, yang dalam hal ini **JOHANES WIDJAJA**, selaku Direktur Utama PT. Grahawita Santika, yang berkedudukan di Jakarta Pusat, memberikan Kuasa kepada : Indra Darusman, S.H. dan Feerdi Annes, S.H., Advokat dan Pengacara pada Kantor "DARUSMAN & Partners", yang beralamat di jalan Kartika Alam III No. 26, Pondok Indah, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 45/KGPro-LLP/III/2020 tanggal 1 April 2020 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor 393/SK.PDT/2020/PN.MTR tanggal 22 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai : **Terbanding III/semula Tergugat III ;**

4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL LOMBOK BARAT**, beralamat di Dasan Geres, Gerung, selanjutnya disebut sebagai : **Turut Terbanding/semula Turut Tergugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 92/PDT/2021/PT.MTR tanggal 21 April 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 92/PDT/2021/PT.MTR tanggal 22 April 2021 tentang Penetapan Hari Sidang;

Setelah mempelajari berkas perkara dan Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 45/Pdt.G/2020/PN.Mtr tanggal 24 Februari 2021 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Hal 2 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 12 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 14 Februari 2020 dalam Register Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Mtr, mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pemilik sah tanah kebun/tegalan adalah ahli waris Lalu Baderun yaitu
1. Lalu Batarsun, 2. lalu Wiredayun, 3. Lalu Baswangun, 4. Lalu Wirentangun, AP.tnh 5. B.Suriatun as B. Sapiatun, 6. Baiq Nurhayatun, 7. Baiq Sekuntun, SH, 8. Hj. Baiq Suriatne seluas 50.550 m², No. SPPT : 5201010001042-00190 Klas A. 39 yang terletak di Pandanan Sekotong Barat, Sekotong, Lombok Barat dengan batas-batas :

- Sebelah Barat : Jalan
- Sebelah Timur : Sawah Haji Sukri
- Sebelah Selatan : Bandar/Kali
- Sebelah Utara : Jalan

Sebagaimana surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah/Sporadik yang dibuat pada tanggal 12 Juli 2006 diketahui oleh Kepala Desa Sekotong Barat (P1);

2. Bahwa tanah kebun/tegalan tersebut pada sekitar tahun 2008 para ahli waris Lalu Baderun (Lalu Batarsun dkk) meminjam uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), kepada Penggugat dengan jaminan 2 (dua) bidang tanah kebun Sporadik yang terletak di Pandanan, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat. (P2/Kwitansi);
3. Pada tahun 2013 Penggugat telah membeli dan membayar lunas sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) atas 2 (dua) bidang tanah Sporadik tersebut kepada Para ahli waris Lalu Baderun (Lalu Batarsun dkk). (P3/Kwitansi);

Antara lain :

- PP No. 296 Per : 268 Kl.IV Luas 5,055 Ha or Bandjar Tandjung Empat;
- PP No. 543 Per : 258 Kl.IV Luas 3,465 Ha or Bandjar Tandjung Empat;

4. Bahwa diantara 2 sporadik tanah yang dijual oleh ahli waris Lalu Baderun kepada Penggugat salah satunya telah dibuatkan surat pernyataan Fisik Bidang tanah (Sporadik) milik ahli waris Lalu Baderun seluas 50.550 m² (lima puluh ribu lima ratus meter persegi/No. SPPT 52.01.010.0001.042/00190 Klas

Hal 3 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. 39 – adalah sesuai dengan PP No. 296 per; 268 Kl IV luas 5,055 Ha or Banjar Tanjung empat. yang dibuat pada tanggal 14 September 1961 yang ditanda tangani oleh Mamiq Rupawan dan Lalu Baderun dalam surat pernyataan hutang yang diketahui oleh Bupati Kepala Daerah Lombok Barat. (P 4/Surat perdamaian hutang);
5. Bahwa para ahli waris Lalu Baderun menjamin tanah kebun tersebut tidak dalam keadaan sengketa dengan siapapun, tidak dalam jaminan hutang, tidak merupakan tanah warisan yang belum dibagi, belum bersertipikat, dan penguasaannya tidak pernah di ganggu gugat;
 6. Bahwa tanah kebun tersebut telah dikuasai oleh orang tua ahli waris Lalu Baderun sejak tanggal 14 September 1961 sampai tahun 1994 dan dilanjutkan oleh ahli waris Lalu Baderun (Lalu Batarsun dkk) sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2013;
 7. Bahwa sejak tahun 2013 tanah yang dikuasai oleh ahli waris Lalu Baderun tersebut diatas (2 Sporadik) dijual kepada Penggugat seharga Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah);
 8. Bahwa Penggugat baru mengetahui diantara tanah kebun 2 (dua) bidang sproradik yang dijual oleh ahli waris Lalu Baderun (Lalu Batarsun dkk) ternyata salah satu bidang tanah kebun tersebut yaitu PP (pipil) No. 296 Per (Persil) No. 268 Kl IV diatas tanah tersebut telah dibuat sertipikat oleh Tergugat I/Lalu Darwan dengan menggunakan bekas PP. 4409 persil 268 klas IV seluas 5,055 Ha yang terletak di Pandanan, Desa Sekotong Barat, Kecamatan sekotong, Kabupaten Lombok Barat milik ahli waris lalu Baderun yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat II telah menjual kembali kepada Tergugat III;
 9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I/Lalu Darwan yang telah menerbitkan Sertipikat Nomor 40/Sekotong Barat berasal dari tanah kebun bekas PP No. 4409 Per No. 268 ternyata Sertipikat tersebut diatas tanah kebun milik sah Penggugat yang dibeli dari ahli waris Lalu Baderun yaitu PP (Pipil). No. 296 Per (Persil) No. Kl IV seluas 5,055 Ha or Banjar Tanjung empat yang terletak di Pandanan, Desa Sekotong Barat, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, telah dijual kepada Tergugat II/Dirman Toha selanjutnya oleh Tergugat II/Dirman jual kembali kepada Tergugat III/PT.GWS;
 10. Bahwa dengan terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas tanah kebun tersebut milik Penggugat yang

Hal 4 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibeli dari ahli waris Lalu Baderun menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hukum karena jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan bertentangan dengan hukum karena akibat pembuatan Sertipikat No. 40 atas dasar yang kabur dan tidak jelas. Tempat dan letak tanah bekas PP No. 4409 Persil 268 yang terletak diatas tanah milik ahli waris Lalu Baderun;

11. Bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, dan yang seorang yang dengan kesalahannya telah menimbulkan kerugian kepada orang lain secara luas mengandung perbuatan yang melanggar undang-undang meliputi juga perbuatan kepatutan dan pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat I telah membuat sertipikat atas nama miliknya dengan terbitnya sertipikat tersebut jelas-jelas sangat merugikan Penggugat karena Penggugat tidak pernah merasa menjual atau mengalihkan tanah aquo tersebut pada pihak siapapun;
12. Bahwa atas tindakan yang dilakukan baik oleh Tergugat II maupun Tergugat III dan Turut Tergugat adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum Sertipikat tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta dinyatakan tidak berlaku;
13. Bahwa dasar pengajuan sertipikat yang dilakukan oleh Tergugat I kepada turut Tergugat yang tertera pada sertipikat No. 40 yang di maksud adalah konvensi bekas PP No. 4409 terletak di Pandanan Sekotong Barat diatas tanah milik Lalu Baderun/Penggugat;
14. Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh turut Tergugat tersebut telah melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik terutama azas-azas kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 45 ayat 1 huruf c Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah yang sah selain itu Turut Tergugat telah melanggar pasal 25 PP No. 1 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa :
 - 1) Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah, atau meminjamkan uang dengan tanggungan hak atas tanah yang

Hal 5 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum dibukukan dibuat oleh pejabat jika kepadanya, dengan menyimpang dari ketentuan Pasal 22 ayat (1) sub. a diserahkan Surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan, menggadaikan, atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan. Selain surat-surat keterangan tersebut, kepada pejabat itu harus diserahkan pula :

- a) Surat Bukti Hak dan keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh asisten wedana yang membenarkan surat bukti hak itu;
 - b) Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran;
- 2) Pembuatan akta yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus disaksikan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan;
- 3) Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah membukukannya dalam daftar buku tanah yang bersangkutan;
15. Bahwa atas tindakan Turut Tergugat dalam menerbitkan sertifikat tanah sengketa kepada Tergugat I tanpa melalui prosedur undang-undang yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat maka Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
16. Bahwa atas tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang memiliki Sertipikat No. 40/sekotong yang dilakukannya kepada Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil dan apabila diperhitungkan kerugiannya adalah sebagai berikut :
- a. Kerugian Materiil :
Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat kalau dijual yang mungkin diterima oleh Penggugat. Apabila dapat diperhitungkan kerugian tersebut adalah $50.550 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 250.000/\text{m}^2$ adalah sebesar Rp 12.637.500.000 (Dua Belas Milyar Enam Ratus Tiga Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Hal 6 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Kerugian Moril :

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin Penggugat apabila diperhitungkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah). yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara tanggung renteng dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

17. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat III untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah seluas 50.550 m² yang terletak di Pandanan Sekotong Barat, Sekotong, Lombok Barat dengan batas-batas :

- Sebelah Barat : Jalan
- Sebelah Timur : Sawah Haji Sukri
- Sebelah Selatan : Bandar / Kali
- Sebelah Utara : Jalan

Diatas Sertipikat AJB No.40/sekotong atas nama PT.GWS;

18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka para Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

19. Bahwa dikarenakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar para Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul dlam perkara ini;

20. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarbijvoorad);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 7 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah seluas 50.550 m² yang terletak di Pandanan Sekotong Barat, Sekotong, Lombok Barat dengan batas-batas :
 - Sebelah Barat : Jalan
 - Sebelah Timur : Sawah Haji Sukri
 - Sebelah Selatan : Bandar/Kali
 - Sebelah Utara : Jalanadalah milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III serta Turut Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan/HGB No. 40/Sekotong Barat berasal dari tanah kebun bekas PP No. 4409 Persil No.268 atas nama PT. GWS;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah seluas 50.550 m² yang terletak di Pandanan Sekotong Barat, Sekotong, Lombok Barat dengan batas-batas :
 - Sebelah Barat : Jalan
 - Sebelah Timur : Sawah Haji Sukri
 - Sebelah Selatan : Bandar/Kali
 - Sebelah Utara : Jalan
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian Materiil maupun Moril kepada Penggugat sebesar Rp. 14.637.500.000,- (Empat Belas Milyar Enam Ratus Tiga Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);

Hal 8 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Memerintahkan kepada para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

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

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum yang Jelas Terkait dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Karena Gugatan Penggugat Lebih Mengacu Kepada Gugatan Waris, dimana Dasar Gugatan Penggugat adalah Waris;
2. Bahwa Gugatan Penggugat salah Subyek dimana yang seharusnya Penggugat Gugat adalah Lalu Baderun/ahli waris dari lalu baderun (Lalu Batarsun) bukan Lalu Darwan (Tergugat 1);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada dalil dari Gugatan Penggugat pada Poin 1 yang menerangkan bahwa pemilik sah tanah obyek sengketa atas nama LALU BADERUN seperti yang di uraikan Penggugat adalah tidak benar, yang sebenarnya adalah LALU DARWAN yang merupakan ahli waris dari MAMIQ RUPAWAN (Ayah Kandung Dari LALU DARWAN);
2. Bahwa pada dalil Gugatan Penggugat pada Poin No. 2 dan 3 terkait LALU BATARSUN yang meminjam uang ke Penggugat Rp. 10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) dan menjual tanah obyek sengketa tersebut seharga Rp. 500.000.000,00 (Lima Ratus Juta) kepada Penggugat itu murni tanggung jawab dari LALU BADERUN dan Penggugat, Seharusnya sebagai Pembeli yang baik, Penggugat mengroscek terkait Obyek Tanah tersebut, Karena Obyek Tanah tersebut sudah Bersertifikat sejak kurang lebi dari tahun 1990, dan sudah beralih hak kepada Bapak DIRMAN TOHA (Tergugat 2) dan beralih lagi kepada PT.GRAHA WITASANTIKA / PT.GWS (Tergugat 3) sampai dengan saat ini;

Hal 9 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sebagaimana pada Poin 4 Gugatan Penggugat terkait dengan Surat Perdamaian Hutang, dimana tidak benar pada Tanggal 14 September 1961 pernah terjadi Perdamaian Hutang antara LALU BADERON dan LALU RUPAWAN dan kesepakatan tersebut terkait 4 PERSIL bukan 1, dan Surat Perdamaian tersebut serahkan pada saat penjualan ke Tergugat 2 (Dirman Toha);
4. Bahwa sebagaimana pada Poin 5, 6 dan 7 Gugatan Penggugat bahwa tanah tersebut sejak terjadi Perdaian pada Tahun 1961 sampai 1990 Tergugat 1 kuasai, dan setelah itu di kuasai oleh Tergugat 2 (Dirman Toha) dan sampai saat ini sepengetahuan Tergugat 1 telah dikuasai oleh Tergugat 3 (PT GWS);
5. Bahwa Dalil Gugatan Penggugat pada Poin 9 sangat tidak Benar, bahwa Tergugat 1 jelas Mengajukan Sertifikat yang memiliki dasar yang kuat termasuk Surat Perdamaian Tanggal 14 September 1961, antara LALU BADERON dan MAMIQ RUPAWAN, yang didalam perjanjian tersebut tercantum 4 Persil, serta berdasarkan Gugatan LALU BADERON pada Tahun 1990 di Pengadilan Negeri Mataram, kepada ahli waris dari LALU RUPAWAN akan tetapi berakhir damai dan Penggugat mencabut Gugatannya;
6. Bahwa Gugatan Penggugat pada Poin 10, 11 dan 12 yang menyatakan Tergugat 1 Melakukan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum mensertifikatkan obyek tanah tersebut sangat tidak benar, dengan sangat jelas Tergugat mensertifikatkan tanah tersebut berdasarkan warisan dari Almarhum orang tua Tergugat 1, serta berdasarkan Surat Perdamaian antara orang tua Tergugat 1 dan LALU BADERON, serta telah terjadi gugatan yang dilakukan oleh LALU BADERON, dan berujung juga pada perdamaian, akan tetapi sejak tahun 1991 sampai saat ini dan telah terjadi peralihan Hak 2 kali, pihak LALU BADERON tidak pernah keberatan dan melakukan tindakan hukum terkait hal tersebut;
7. Bahwa terkait pada Poin 13 Gugatan Penggugat, sudah sangat jelas Tergugat 1 menjelaskannya pada Poin 6 Jawaban dan Eksepsi Tergugat 1;
8. Bahwa pada Gugatan Penggugat Poin 14,15 dan 16 sangat tidak masuk di akal sehat, dimana seharusnya Penggugat meminta Ganti rugi kepada LALU BATARSUN dkk. bukan kepada Tergugat 1, Karena Penggugat Membeli tanah dan menyerahkan Uang kepada LALU BATARSUN dkk. bukan kepada Tergugat 1, dan Penggugat sebagai pembeli yang tidak baik karena Penggugat tidak mengecek status tanah yang Penggugat Beli dari LALU BATARSUN Dkk.

Hal 10 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi meminta ganti rugi ke orang lain yang tidak mengenal dan tidak memiliki hubungan kerja dengan Penggugat;

9. Bahwa Terkait Gugatan Penggugat pada Poin 17 kami tidak mengetahui pastinya batas-batas tanah tersebut, dikarenakan segala sesuatu dokumen terkait tanah tersebut telah beralih hak Kurang lebih (\pm) 30 tahun lamanya, serta segala sesuatu Dokumen terkait Kepemilikan Tanah Tersebut telah beralih ke Tergugat 2 (Dirman Toha);
10. Bahwa Terkait Gugatan pada Poin 18,19 dan 20 Gugatan Penggugat salah sasaran, seharusnya Penggugat meminta ganti rugi dan uang kembali kepada LALU BATARSUN dkk. karena Penggugat melakukan jual beli bersama LALU BATARSUN sebagai mana dalam dalil Gugatan Penggugat, serta Tergugat 1, tidak kenal dan tidak pernah melakukan hubungan kerja dengan Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan semua alas hak yang dijadikan alat bukti Penggugat adalah alat bukti yang tidak sah dan batal demi hukum yang tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dijadikan alat bukti baik perdata maupun pidana;
- Menyatakan permohonan sita jaminan Penggugat untuk ditolak atau tidak dapat dilakukan sita jaminan;
- Menyatakan tidak berharga dan tidak dapat dikabulkan permohonan Penggugat terhadap pembayaran uang dwangsom;
- Menyatakan putusan tidak dapat dilaksanakan terlebih dahulu karena adanya upaya hukum banding, kasasi, dan peninjauan kembali;
- Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI

1. PENGADILAN NEGERI MATARAM TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA AQUO;

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada gugatan di poin 12 pada pokoknya menyatakan "Bahwa Tindakan yang dilakukan baik oleh Tergugat II maupun

Hal 11 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III maupun Turut Tergugat adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum, sertifikat tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta dinyatakan tidak berlaku". Selanjutnya di dalam tuntutan nya meminta Pengadilan Negeri Mataram untuk "Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan/HGB No. 40/Sekotong Barat berasal dari tanah kebun bekas PP No.0049 Per No. 268 atas nama PT. GWS...";

Berdasarkan dalil dan permintaan amar putusan yang dinyatakan dengan tegas oleh Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas, maka Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini. Karena sah atau tidaknya Sertifikat HGB No. 40 BUKANLAH wewenang Pengadilan Negeri Mataram untuk memutuskannya, melainkan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa pada dalil gugatan Penggugat poin 14 (empat belas), menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

"Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat tersebut telah melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik terutama azas-azas kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 45 ayat 1 huruf c peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah yang sah selain itu turut Tergugat telah melanggar pasal 25 PP No. 1 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ...;

Bahwa Penggugat menyatakan dalam gugatan, Badan Pertanahan Nasional/Turut Tergugat telah melanggar ketentuan perundang-undangan dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Adalah TIDAK TEPAT, Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang – undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang – undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa :

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi agar Keputusan

Hal 12 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”

Sehingga yang berwenang untuk memeriksa dan memutus kesalahan Turut Tergugat yang menerbitkan sertifikat yang berasal dari AJB No. 40/Sekotong sebagaimana dimaksud Penggugat dalam dalil gugatan poin 17 adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri. Oleh karenanya, cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo*; Berdasarkan hal tersebut, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menjatuhkan Putusa Sela yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara No. 45/Pdt.G/2020/PN.Mtr;

2. PENGGUGAT BUKANLAH PIHAK YANG BERHAK/TIDAK BERKUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO (GEMIS AAN HOEDANIG HEID) SEBAGAI PENGGUGAT KARENA PENGGUGAT BUKANLAH PEMILIK YANG SAH;

2.1. PENGGUGAT BUKAN PEMEGANG/PEMILIK YANG SAH ATAS HAK TANAH, SEHINGGA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO;

Bahwa Tergugat III sangat meragukan kedudukan hukum Penggugat dalam perkara *aquo* dengan alasan bahwa Penggugat tidak mampu menunjukkan dan/atau membuktikan alas hak atas kepemilikan tanah secara yuridis formal;

Penggugat mendalilkan dalam posita gugatan poin 1, Penggugat menyatakan dalam posita gugatan tanpa melakukan pembuktian hak waris, bahwa pemilik tanah adalah ahli waris Lalu Baderun yaitu: Lalu Batarsun, Lalu Wiredayun, Lalu Baswangun, Lalu Wirentangun, B. Suriatun as B. Sapiatun, Baiq Nurhayatun, Baiq Sekuntun dan Hj. Baiq Suriatne (selanjutnya semuanya disebut “ahli waris Lalu Baderun”) yang dibuat berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan surat pernyataan tersebut hanya diketahui oleh Kepala Desa Sekotong Barat; Dari apa yang telah disebutkan diatas, Tergugat III sangat meragukan kedudukan hukum Penggugat. Karena Surat Pernyataan yang dibuat tertanggal 12 Juli 2006, justru membuktikan bahwa para ahli waris tidak

Hal 13 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



memiliki alas hak yang sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa transaksi jual beli tanah berdasarkan Surat Pernyataan adalah BATAL DEMI HUKUM. Jual Beli yang didasari Surat Pernyataan dan Kwitansi tidak membuat peralihan hak atas tanah menjadi sah secara hukum, bukti kepemilikan atas tanah secara hukum yang sah menurut perundang-undangan BUKAN Surat Pernyataan Penguasaan Fisik melainkan adalah Sertifikat yang diterbitkan dan/atau dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional. Oleh karenanya para ahli waris yang disebutkan Penggugat dalam gugatan bukan pemilik yang SAH menurut hukum terhadap tanah yang tertuang dalam surat pernyataan 12 Juli 2006;

Dengan demikian jelas Penggugat bertindak sebagai pihak yang tidak memiliki legal standing dan tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) sebagai Penggugat, oleh karena itu mengakibatkan gugatan Penggugat cacat formil atau cacat error in persona;

2.2. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM);

Bahwa di dalam gugatannya Penggugat mengalami kurang pihak dimana dalam gugatan tidak mengikut sertakan ahli waris Lalu Baderun selaku pemilik asal PP No. 296 Per:268 KI.IV Luas 5,05 HA or Bandjar Tandjung Empat & PP No. 543 Per:258 KI. IV Luas 3,465 HA or Bandjar Tandjung Empat sebagai pihak, begitu juga dengan pihak Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat, seharusnya dijadikan pihak Tergugat bukan hanya sebagai Turut Tergugat;

Bahwa suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan (*uitgemacht*) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, ternyata secara yuridis formil gugatan Penggugat dalam perkara ini terdapat kekurangan pihak atau masih ada pihak yang seharusnya dilibatkan, namun tidak dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga dengan tidak diikutsertakannya pihak-pihak tersebut secara hukum gugatan yang diajukan Penggugat mengalami kurang pihak sehingga menyebabkan gugatannya cacat formil dan haruslah ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

3. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (VERJARING);

Hal 14 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Bahwa berdasarkan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997) :

- 1) Sertifikat 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;
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Bahwa dengan demikian maka makna dari pernyataan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 40 atas nama Dirman Thoha telah dibalik nama dan degradasi hak ke Tergugat III menjadi Hak Guna Bangunan No. 40 pada tahun 2011, oleh karena itu gugatan Penggugat terhadap sertifikat milik Tergugat III telah melewati batas lampau waktu (*verjaring*) 5 (lima) tahun, maka konsekuensinya adalah gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

4. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*);

Bahwa dalil gugatan Penggugat mengalami kekaburan (*obscuur libel*), hal mana terlihat dari :

- a. Bahwa Tergugat III sangat meragukan kedudukan hukum Penggugat dalam perkara *quo* dengan alasan bahwa Penggugat tidak mampu menunjukkan dan/atau membuktikan identitas dan/atau menjelaskan secara jelas dan terperinci alas hak atas kepemilikan tanah termasuk dan tidak terbatas pada lokasi dan luas tanah secara yuridis formal;

Penggugat mendalilkan dalam posita gugatan poin 1, yang pada pokoknya menyatakan bahwa pemilik ahli waris Lalu Baderun yaitu: Lalu Batarsun,

Hal 15 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Lalu Wiredayun, Lalu Baswangun, Lalu Wirentangun, B. Suriatun as B. Sapiatun, Baiq Nurhayatun, Baiq Sekuntun dan Hj. Baiq Suriatne. Penggugat dalam menyusun gugatan hanya menyebutkan nama-nama akan tetapi tidak membuktikan dan/atau menunjukkan dan/atau menjelaskan identitas atau kedudukan dan/atau hubungan hukum seluruh ahli waris terhadap pemberi waris yaitu, Lalu Baderun;

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat, menyatakan letak objek tanah sengketa terletak di jalan raya dan laut di sekitar Pandanan, Sekotong Barat, Sekotong, Lombok Barat dengan luas 50.550m². Penggugat tidak menjelaskan secara yuridis asal usul kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Lalu Baderun serta dasar perhitungan luas tanah. Luas tanah yang tertuang dalam Surat Pernyataan terbukti jelas mengada – ada;

Oleh karena Penggugat tidak mampu menunjukkan dan/atau membuktikan identitas dan/atau menjelaskan secara jelas dan terperinci alas hak atas kepemilikan tanah termasuk dan tidak terbatas pada lokasi dan luas objek tanah secara yuridis formal, membuat gugatan Penggugat menjadi **Kabur dan Tidak Jelas**. Oleh karena gugatan Kabur dan Tidak Jelas maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 565/Sip/1973, menyatakan kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;

- b. Bahwa Penggugat keliru dan tidak konsisten dalam menguraikan status kepemilikan hak atas tanah khususnya yang dimiliki oleh Tergugat III. Di dalam poin 9 dalam gugatan Penggugat menyebut Sertipikat No. 40/Sekotong Barat, kemudian pada poin 12 disebut sertipikat No. 40, kemudian di poin 16 disebutkan "Bahwa atas Tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang memiliki sertipikat No.40/sekotong, selanjutnya di poin 17 disebutkan sertipikat AJB No.40/sekotong atas nama Tergugat III dan terakhir di dalam permintaan amar putusan poin 4 disebutkan Sertifikat Hak Guna Bangunan/HGB No. 40/Sekotong Barat;

Tergugat III tidak mengenal Sertipikat No. 40/Sekotong Barat, Sertipikat No. 40, kemudian Tergugat III bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah memiliki secara bersama-sama sertipikat No.40/sekotong, tidak pernah memiliki sertipikat AJB No.40/sekotong, satu-satunya yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat III adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 40;

- c. Akibat dari kekeliruan dan ketidak konsistenan Penggugat dalam menguraikan status kepemilikan tanah Tergugat III membuat gugatan

Hal 16 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kabur atau tidak jelas sehingga gugatan patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

- d. Bahwa dilihat dari Posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai apa yang menjadi posita gugatannya, karena tidak ada relevansinya sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan Tergugat III. Dimana dalam uraian posita tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III. Dan justru apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III dalam hal memiliki tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku. Dengan tidak menggambarkan secara jelas bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat III. Maka sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutuskan dalam PUTUSAN SELA dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukkan dalam Pokok Perkara ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat III menyangkal dan menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa pada poin 1 dalam gugatan, Penggugat tidak jelas dalam menjabarkan batas-batas letak tanah yang dipermasalahkan, batas-batas tanah yang didasarkan oleh Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah/Sporadik tertanggal 12 Juli 2006 dan diketahui oleh Kepala Desa Sekotong Barat. Batas-batas yang disampaikan oleh Penggugat berdasarkan surat pernyataan tersebut tidak bisa dijadikan acuan karena bukan surat ukur resmi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat dan Surat Pernyataan tersebut bukanlah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, berdasarkan hukum yang berlaku bukti

Hal 17 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan yang sah hanyalah Sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, sehingga dalil Penggugat dalam poin 1 ini harus diabaikan;

4. Bahwa begitu pun pada poin 3 dalam gugatan, dengan dalil bahwa Penggugat sudah membeli PP No. 296 Per:268 KI.IV Luas 5,05 HA or Bandjar Tandjung Empat & PP No. 543 Per:258 KI. IV Luas 3,465 HA or Bandjar Tandjung Empat dari para ahli waris Lalu Baderun, bukti Kwitansi hanyalah merupakan bukti pembayaran bukan bukti kepemilikan hak atas tanah, demi kepastian hukum bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan diakui oleh negara adalah Sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Penggugat seharusnya mengecek dahulu sebelum membeli atau sebelum membayar sejumlah uang kepada ahli waris Lalu Baderun terhadap tanah yang dimaksud Penggugat, karena kalau saja Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik memeriksa atau mencek dengan teliti dengan benar sebelum membeli, Penggugat akan mengetahui dan menemukan fakta jika tanah yang dimaksud Penggugat adalah milik Tergugat III;
5. Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat pada poin 6 dalam gugatan adalah fakta yang tidak benar, karena apabila Penggugat mengklaim tanah yang dipermasalahkan tersebut telah dikuasai oleh orang tua ahli waris Lalu Baderun dan kemudian dilanjutkan oleh ahli waris Lalu Baderun sampai dengan tahun 2013, jika memang tanah yang dipermasalahkan terletak di lokasi yang sama dengan milik Tergugat III sudah pasti mereka tahu bahwa di lokasi tersebut sudah terpasang plang yang menyatakan bahwa tanah tersebut milik Tergugat III dan juga sudah dibuatkan patok batas tanah berupa cor beton dan pagar pohon hidup sebagai pagar keliling serta ada penjaga untuk penguasaan secara fisik. Oleh karena itu, dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta-fakta yang sebenarnya;
6. Bahwa selama Tergugat III menguasai tanah tersebut tidak pernah mengalami gangguan-gangguan dari pihak lain, baru sampai pada tahun 2017, Tergugat III mendapat surat panggilan dari Polda NTB untuk menjadi Saksi dalam perkara Penipuan dengan Pengugat sebagai Terlapor dan pada saat itu Tergugat III diwakili oleh Bapak Gerardus Widjajadi sudah didengar serta diambil keterangannya sebagai Saksi dalam BAP dan pada saat itu juga sudah menunjukkan bukti Sertifikat HGB No. 40 atas nama Tergugat III kepada pihak penyidik di Polda NTB;

Hal 18 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa kemudian Tergugat III kembali mendapat panggilan, kali ini panggilan dari Kejaksaan Negeri Mataram untuk menjadi Saksi dalam sidang perkara Penipuan yang didakwakan dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 21 Februari 2019 di Pengadilan Negeri Mataram. Dalam proses persidangan, Tergugat III yang pada saat itu diwakili oleh Bapak Gerardus Widjajadi sudah memberikan keterangan-keterangan dan juga menunjukkan Sertifikat HGB No. 40 milik Tergugat III sebagai bukti, asli diperlihatkan dan *copy*-nya diberikan oleh Ketua Majelis Hakim, pada saat itu Penggugat sudah dalam status tahanan;
8. Bahwa dalam perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri bahwa Penggugat terbukti secara sah dan menyakinkan bersalah telah melakukan tindak pidana dan telah dijatuhi pidana penjara atas perbuatannya tersebut, yang kemudian diperkuat oleh Pengadilan Tinggi. Jadi sudah jelas terbukti Penggugat melakukan penipuan dengan mengaku-ngaku memiliki tanah milik Tergugat III dan ingin menjual ke pihak lain;
9. Bahwa adalah keliru jika Penggugat mendalilkan para Tergugat khususnya Tergugat III telah melanggar peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan melanggar azas-azas umum pemerintahan, hal tersebut adalah tidak benar dan mengada-ada karena pada faktanya Tergugat III sebagai pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh hukum membeli tanah dari Tergugat II dengan telah memenuhi semua persyaratan sesuai hukum yang berlaku, oleh sebab itu proses balik nama dapat berjalan dengan lancar hingga diterbitkannya Sertifikat HGB No. 40 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 146/2011 tanggal 21 Maret 2011, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 146/2011 tanggal 21 Maret 2011;
10. Bahwa apabila Penggugat mengalami kerugian materiil dan moril seperti yang diklaim dalam gugatannya pada poin 16, seharusnya Penggugat menggugat ahli waris Lalu Baderun bukan kepada para Tergugat, karena transaksi yang dilakukan oleh Penggugat sama sekali tidak melibatkan para Tergugat khususnya Tergugat III, jadi apabila kerugian materiil dan moril ditujukan kepada para Tergugat dalilnya tidak beralasan hukum sama sekali serta mengada-ada, untuk alasan itu gugatan Penggugat haruslah ditolak;
11. Bahwa tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk meminta Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah seluas 50.550 m² karena tanah tersebut bukan hak milik Penggugat, melainkan milik Tergugat III karena telah

Hal 19 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkannya Sertifikat HGB No. 40 oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut diakui oleh Penggugat sendiri bahwa tanah tersebut milik Tergugat III seperti yang dinyatakan dalam poin 17 dalam gugatan yakni, "... demi menghindari Tergugat III untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain..." pernyataan tersebut dengan sendirinya dapat diartikan Penggugat mengakui bahwa tanah dalam Sertifikat HGB No. 40 merupakan bagian dari harta kekayaan Tergugat III. Oleh sebab itu sudah sepatutnya secara hukum permohonan sita jaminan patut untuk ditolak karena alasan pengakuan dari Penggugat tersebut dan juga ketidakjelasan Penggugat dalam menerangkan batas-batas tanah atas objek tanah yang mau disita, serta khususnya dalam poin 17 pada gugatan Penggugat, Tergugat III tidak pernah tahu/mengenal mengenai sertipikat AJB No. 40/sekotong yang dikemukakan oleh Penggugat, sehingga permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) menjadi rancu dan tidak jelas;

12. Bahwa hal tersebut menambah/menguatkan fakta bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada dan tidak ada dasar hukumnya, alasan atau dasar yang menjadi gugatan dari Penggugat tidak jelas dan tidak sesuai fakta-fakta yang sesungguhnya dan untuk itulah gugatan ini haruslah ditolak;
13. Bahwa untuk dalil-dalil gugatan Penggugat selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya Tergugat III tetap menolaknya;
14. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang menyakinkan, maka sangat patut dan beralasan hukum untuk ditolak;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Tergugat III di atas, selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk berkenan memutus perkara dengan amar sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menerima Jawaban Tergugat III untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Sekiranya Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Membaca berturut-turut :

Hal 20 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 45/Pdt.G/2020/PN.Mtr tanggal 24 Februari 2021 yang menerangkan pada tanggal 2 Maret 2021 telah diberitahukan isi putusan kepada Tergugat 2 dan Turut Tergugat;
2. Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 21/Akta-Bdg/2021/PN Mtr yang dibuat oleh Dewa Ketut Widhana, S.H. Plh. Panitera Pengadilan Negeri Mataram bahwa pada hari Rabu, tanggal 10 Maret 2021 Kuasa Penggugat/Pembanding telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor. 45/Pdt.G/2021/PN.Mtr, tanggal 24 Februari 2021;
3. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Ahmad Yani Juru Sita Pengadilan Negeri Mataram bahwa pada hari Selasa, tanggal 16 Maret 2021 dan Senin tanggal 15 Maret 2021 permintaan banding dari Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding 1/Tergugat 1 dan Terbanding 2/Tergugat 2, dan Turut Terbanding/Turut Tergugat. Serta surat permohonan bantuan pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 17 Maret 2021 yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
4. Relaas Pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Mataram tertanggal 16 Maret 2021, tanggal 17 Maret 2021 dan surat permohonan bantuan pemberitahuan mempelajari berkas perkara tertanggal 17 Maret 2021 masing-masing kepada Para Tergugat/para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding dan Penggugat/Pembanding telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara selama 7(tujuh) hari terhitung sejak diterimanya pemberitahuan ini;
5. Surat Keterangan Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Mtr yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Mataram yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding/semula Penggugat pada tanggal 23 Maret 2021 datang untuk mempelajari berkas perkara, sedangkan Para Terbanding/Para Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat tidak datang untuk mempelajari berkas perkara;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Mtr diucapkan/diputus pada tanggal 24 Februari 2021 Dan

Hal 21 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Pembanding/semula Penggugat mengajukan permohonan bandingnya pada hari Rabu, tanggal 10 Maret 2021, jadi telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, dengan demikian permohonan banding dari Kuasa Pembanding/semula Penggugat tersebut secara formal dapat diterima;

. Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari secara saksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 45/Pdt.G/2020/PN.Mtr. tanggal 24 Februari 2021, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram dapat menyetujui pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa seperti pada halaman 47 Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Mtr, majelis hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar, bahwa berdasarkan bukti surat dan bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya karena dari bukti surat maupun dari keterangan para saksi yang diajukan tersebut tidak ada yang membuktikan bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat, sehingga Majelis Hakim tidak perlu membahas bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III secara terperinci, dan berhubung dengan itu maka gugatan Penggugat pada petitum ke-2 yang memohon agar menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah seluas 50.550 M² yang terletak di Pandanan Sekotong Barat, Sekotong, Lombok Barat, dengan batas-batas : sebelah Utara : tanah Amaq Sahnun, sebelah Timur : tanah Lalu Baderun, sebelah Selatan : jalan raya, sebelah Barat : tanah Ruminah/Laut, adalah milik Penggugat, dan petitum ke-3 yang memohon agar menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad), tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ke-2 dan ke-3 dari gugatan Penggugat tersebut merupakan pokok gugatan dalam perkara in casu, sedangkan petitum ke-4, ke-5, ke-6, ke-7, ke-8, ke-9 dan ke-10 sangat bergantung pada petitum ke-2 dan ke-3 tersebut, sehingga dengan ditolaknya petitum ke-2 dan ke-3, maka petitum selain dan selebihnya

Hal 22 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/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

sebagaimana disebutkan di atas tidak perlu dipertimbangkan secara terperinci dan patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa majelis hakim tingkat banding menambahkan bahwa sebaliknya para Terbanding/semula para Tergugat mempunyai bukti-bukti autentik yang kuat diantaranya berupa Sertifikat Hak Milik No. 40 Sekotong Barat atas nama Lalu Darwan (Terbanding I/Tergugat I) yang dikeluarkan tanggal 2 Oktober 1989, membuktikan bahwa tanah sengketa sudah bersertifikat sejak tahun 1989, kemudian oleh (Terbanding I/Tergugat I) dialihkan/dijual kepada Terbanding II/Tergugat II, kemudian dijual lagi oleh Tergugat II kepada Tergugat III. Dan berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional dari Sertifikat Hak Milik No. 40 Sekotong Barat dihapus dan diubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 40 sejak 21 Maret 2011;

Menimbang, bahwa semua pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut menurut pendapat majelis hakim tingkat banding sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan majelis hakim tingkat banding untuk menguatkan putusan a quo;

Menimbang, bahwa lagi pula sampai dengan putusan ini diucapkan kuasa Pembanding/semula Penggugat tidak mengajukan memori banding untuk mendukung alasan bandingnya tersebut, sehingga tidak diketahui apa alasan atau keberatan Penggugat/Pembanding terhadap putusan hakim tingkat pertama yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan tersebut di atas, maka majelis hakim tingkat banding memperoleh cukup alasan untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 45/Pdt.G/2020/PN.Mtr tanggal 24 Februari 2021, yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Penggugat/Pembanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding jumlahnya akan disebutkan pada amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/22724 jo. Undang-Undang

Hal 23 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Menguarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 45/Pdt.G/2020/PN.Mtr. tanggal 24 Februari 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram, pada hari Selasa, tanggal 18 Mei 2021 oleh kami I Gede Mayun, S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Mataram sebagai Ketua Majelis, Purwadi, S.H.,M.Hum. dan Rama J. Purba, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 92/PDT/2021/PT MTR tanggal 21 April 2021 ditunjuk untuk memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding. Putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 20 Mei 2021 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota dan Ni Nyoman Sariningsih, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Mataram, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota:

ttd

1. Purwadi, SH.,M.Hum

ttd

2. Rama J. Purba, S.H.,M.H.

Hakim Ketua

ttd

I Gede Mayun, SH.,MH.

Panitera Pengganti

ttd

Ni Nyoman Sariningsih,S.H.

Hal 24 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



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

Perincian biaya perkara :

MeteraiRp 10.000,-

Redaksi.....Rp 10.000,-

PemberkasanRp 130.000,-

Jumlah.....Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Mataram, 20 Mei 2021

Untuk salinan resmi

Panitera

I Gde Ngurah Arya Winaya,SH.MH.,

NIP. 19630424 198311 1001

Hal 25 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR



Hal 26 dari 25 halaman. Putusan. Nomor. 92/PDT/2021/PT MTR