



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 106/PDT/2024/PT MTR

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**AHMAD**, laki-laki, Islam, WNI, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Dusun Bilekedit, Desa Babussalam, Kecamatan Gerung Kabupaten Lombok Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Mashuri, S.H., 2. Hendro Tustianto, S.H. Dan 3. Sadam Husen, S.H. Kesemuanya Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Mashuri & Partners, yang beralamat di JL. Rengganis Raya, Gg. Masjid No. 99 Bajur Girijati, Labuapi, Lobar, NTB (alamat e-mail [mmashuri795@gmail.com](mailto:mmashuri795@gmail.com)), berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 06/SK-Pdt/MH/XI/2023, tanggal 17 November 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan register Nomor 1108/SK-PDT/2023/PN Mtr, tanggal 6 Desember 2023, sebagai Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

#### Lawan:

**ANG ALVIN SUHANDINATA**, Laki-laki, WNI, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kupang Jaya 05/04, RT/RW. 004/006, Kel/Desa Sono Wijenan, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Munazir Azis, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Law office Nadzir & Partners yang beralamat di Jl. Suharto No. 1 kel/Desa Selat, kecamatan Narmada, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat e mail: [aziztoteles2@gmail.com](mailto:aziztoteles2@gmail.com). berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:0405/SKK/L.O/Nr&P/VII/2024 tanggal 24 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan register Nomor 616/SK.PDT/2024/PN. Mtr tanggal 31 Juli 2024, sebagai Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Hal 1 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/PT MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DAN

### 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK

**BARAT**, berkedudukan di Jl. Soekarno-Hatta, Kelurahan Dasan Geres, Kecamatan Gerung, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi NTB, diwakili oleh Ir. H. Lalu Suharli, M.M., selaku kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Rasyid, S.ST., M.H., Nugroho Dedy Pratomo, S.H., Desy Raulina, Ni Gusti Ayu Agung Novita Dhamayanti, S.H., dan Astrio Fuji Harjanto S, kesemuanya pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat Jalan Sukarno Hatta Giri menang-Gerung dengan alamat elektronik [baigyunifitria@gmail.com](mailto:baigyunifitria@gmail.com). Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 650/SK-52.01.MP.02/XI/2023 tanggal 30 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan register Nomor 1093/SK.PDT/2023/PN. Mtr tanggal 4 Desember 2023, sebagai Turut Terbanding 1 semula Turut Tergugat 1 Konvensi/Turut Tergugat 1 Rekonvensi;

### 2. DRG. JUNAIDI, SKG.,

Laki-laki, WNI, PNS, bertempat tinggal di Jalan Raya Lembar, Dusun Serumbung, Desa Lembar Selatan, Kecamatan Lembar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi NTB. sebagai Turut Terbanding 2 semula Turut Tergugat 2 Konvensi/Turut Tergugat 2 Rekonvensi;

## Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram tanggal 13 Agustus 2024 Nomor 106/PDT/2024/PT MTR tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Telah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram tanggal 13 Agustus 2024 Nomor 106/PDT/2024/PT MTR tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah membaca Berkas perkara tersebut;

Hal 2 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/PT MTR



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Mtr tanggal 11 Juli 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI:**

**I. DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Turut Tergugat 1 seluruhnya;

**II. DALAM KONVENSI**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

**III. DALAM REKONVENSI:**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik satu-satunya dan sah atas sebidang tanah di Desa Jembatan Kembar, Kecamatan Gerung (sekarang Desa Lembar Selatan, kecamatan Lembar), Kabupaten Lombok Barat seluas 27.370 M2 yang mana terbagi dalam dua Sertifikat Hak Milik yaitu :
  - a. Sertifikat Hak Milik nomor 971 tanggal 19 Juli 1993, Gambar Situasi nomor 2198/1992 tanggal 16 September 1992 seluas 7.370 m2 dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Tanah milik Penggugat Rekonvensi (SHM Nomor 972);
    - Sebelah Timur : Tanah milik Jamal Buyung;
    - Sebelah Selatan : Tanah milik Hajar/H. Ramlah;
    - Sebelah Barat : Tanah Kebun;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 972 tanggal 20 Juli 1993, Gambar Situasi Nomor 60/1993 tanggal 7 Januari 1993 seluas 20.000 M2, yang mana kedua Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama H. Fauzi dan berdasarkan

Hal 3 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/PT MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keputusan Pemberian Hak Nomor 520.1/93/1/1203/62/1993  
tanggal 29 Juni 1993, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Jamal Buyung;
- Sebelah Timur : Tanah milik Jamal Buyung;
- Sebelah Selatan : Tanah Penggugat Rekonvensi (SHM Nomor 971);
- Sebelah Barat : Jalan Raya;

3. Menyatakan sah jual beli antara H. Fauzi dengan Penggugat Rekonvensi berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 34 dan Nomor 37, keduanya dibuat dan ditandatangani pada tanggal 9 Oktober 1993 di hadapan Notaris I Made Arjana, S.H.;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa jual beli antara alm. H. Fauzi dengan alm. H. Lukman berdasarkan Surat Pernyataan Menjual tanggal 5 Desember 2019 adalah tidak sah dan tidak beralasan hukum;
6. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membongkar bangunan semi permanen di atas Objek Sengketa, mengosongkan Objek Sengketa serta mengembalikan Objek Sengketa kepada Penggugat Rekonvensi;
7. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh kerugian materiil dengan total sebesar Rp 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan selesai;
8. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

#### IV. DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.980.000,00 (satu juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah);

Hal 4 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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)

Menimbang, bahwa setelah Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Mtr yang diucapkan pada tanggal 11 Juli 2024 dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Kuasa Turut Tergugat 1 Konvensi/ Turut Tergugat 1 Rekonvensi, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat 2 Konvensi/Turut Tergugat 2 Rekonvensi, melalui Sistem Informasi Pengadilan dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga, kemudian Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.06/SK-Pdt/MH/XI/2023 tanggal 17 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan register Nomor 1108/SK-PDT/2023/PN Mtr, tanggal 6 Desember 2023, telah mengajukan Permohonan Banding secara Elektronik, sebagaimana pada Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Mtr, tanggal 22 Juli 2024 yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram, kemudian telah diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Terbanding 1 semula Turut Tergugat 1 Konvensi/Turut Tergugat 1 Rekonvensi, masing-masing tanggal 26 Juli 2024;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Memori Banding tanggal 7 Agustus 2024 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 16 Agustus 2024 dan kepada Turut Terbanding 1 semula Turut Tergugat 1 Konvensi/Turut Tergugat 1 Rekonvensi, pada tanggal 19 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 21 Agustus 2024 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Turut Terbanding 1 semula Turut Tergugat 1 Konvensi/Turut Tergugat 1 Rekonvensi melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 22 Agustus 2024, sedangkan Turut

Hal 5 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding 1 semula Turut Tergugat 1 Konvensi/Turut Tergugat 1 Rekonvensi dan Turut Terbanding 2 semula Turut Tergugat 2 Konvensi/Turut Tergugat 2 Rekonvensi tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberitahukan secara elektronik, diberikan kesempatan untuk memeriksa/mempelajari berkas perkara (*inzage*) sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Terbanding 1 semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding 1 semula Turut Tergugat 1 Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi masing-masing tanggal 8 Agustus 2024 melalui Sistem Informasi Pengadilan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diajukan tanggal 22 Juli 2024 dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama diucapkan pada tanggal 11 Juli 2024, oleh karenanya permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi keberatan terhadap pertimbangan Putusan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Mtr, karena tidak tepat dan tidak benar serta keliru dalam menerapkan hukum, sehingga putusan tersebut sangat bertentangan dengan hukum dan keadilan disebabkan putusan tersebut tidak mempertimbangkan secara fungsional fakta-fakta yang terungkap di persidangan serta sangat tidak *redelijk* dengan alasan sebagai berikut:

### DALAM KONVENSI:

1. Bahwa Pembanding semula Penggugat sepakat dengan pertimbangan hukum *Judex Factie* dalam hal eksepsi;

Hal 6 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Pembanding semula Penggugat *mensoomir* Majelis Hakim karena telah mengabaikan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan maupun fakta yang terungkap, mengenai penguasaan fisik maupun tentang proses jual beli antara H. Fauzi dengan H. Lukman, Majelis Hakim dalam pertimbangannya lebih condong mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat meskipun keterangan saksi tersebut *de auditu* yang secara hukum tidak memiliki nilai pembuktian;

3. Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap, tidak ada satupun bukti yang membuktikan bahwa Terbanding semula Tergugat pernah menguasai obyek sengketa dan fakta yang sebenarnya tanah obyek sengketa dibeli oleh H. Lukman (orang tua pemberi hibah) dari H. Fauzi pada tahun 1993 dan sejak saat itu obyek sengketa dikuasai secara terus menerus oleh H. Lukman dan selama itu tidak pernah ada yang mengklaim/mengakui obyek sengketa sebagai miliknya termasuk Terbanding semula Tergugat, sedangkan Bukti T-2 dan T-3 berupa Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli antara H. Fauzi dengan Terbanding semula Tergugat yang dibuat tahun 1993 bukanlah merupakan bukti adanya peralihan hak, disisi lain pada tanggal 5 Desember 2019, H. Fauzi malah membuat Pernyataan telah menjual kepada H. Lukman (orang tua pemberi hibah), dan Terbanding semula Tergugat sama sekali tidak menguasai atau membayar pajak atas obyek sengketa dan terbukti obyek sengketa telah dilerantarkan selama lebih dari 30 tahun karena tidak pernah diurus/dikelola sejak tahun 1993, oleh karenanya penguasaan oleh H. Lukman dan oleh ahli warisnya kemudian oleh Pembanding semula Penggugat, telah sesuai ketentuan Pasal 1967 KUHPerdata, dan mengenai Bukti T-15 berupa kuitansi penerimaan biaya sewa sebagian dapat dikatakan sebagai bentuk pengakuan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik H. Lukman, sedangkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi bersifat *testimonium de auditu* dan mengenai Bukti T-14 adalah merupakan persoalan administrasi bukan persoalan

Hal 7 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa hak, sehingga tidak dapat dijadikan alasan bahwa Penggugat Konvensi bukan orang yang berhak atas obyek sengketa;

4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti di atas, telah terbukti bahwa obyek sengketa diperoleh Pembanding semula Penggugat Konvensi dengan cara yang sah menurut hukum, sehingga semestinya gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi dikabulkan seluruhnya, oleh karenanya mohon agar Pengadilan Tinggi membatalkan Putusan Nomor 167/Pdt.G/2023/PN Mtr, tanggal 11 Juli 2024;

## DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa Pembanding semula Tergugat Rekonvensi keberatan terhadap pertimbangan hukum maupun amar Putusan Nomor 167/Pdt.G/2023/PN Mtr karena berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah diuraikan pada bagian Konvensi di atas, semestinya *judex factie* menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya, terlebih lagi *judex factie* telah mengabulkan tuntutan ganti rugi yang diminta Penggugat Rekonvensi, oleh karenanya merupakan kekeliruan yang nyata, sehingga patut untuk dibatalkan;
2. Bahwa dasar diajukannya gugatan Rekonvensi sama sekali tidak berdasar hukum, karena masalah biaya perkara adalah tanggung jawab Penggugat Rekonvensi tidak dapat dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa tuntutan ganti rugi akibat biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) tidak dirinci dan tidak dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi, sehingga tidak memenuhi syarat untuk dikabulkan;
4. Bahwa amar putusan yang mengabulkan ganti rugi terkait biaya perkara yang dikeluarkan sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) tidak diberikan pertimbangan yang cukup atau *onvoldoende gemotiveerd* (*insufficient judgment*), oleh karenanya Putusan dalam perkara *a quo* dikategorikan sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangannya, akibatnya putusan yang demikian dapat dibatalkan;

Hal 8 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa secara fisik dan secara yuridis obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi dan terhadap tanah tersebut telah dilakukan proses pengurukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan menelan biaya tidak sedikit, sehingga tertata rapi dan meningkatkan nilai ekonomis obyek sengketa, sehingga seharusnya Tergugat Rekonvensi mendapat apresiasi bukan malah sebaliknya dihukum membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat rekonvensi;

Atas alasan-alasan keberatan tersebut, Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mohon kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Mataram *cq* Yang Mulia Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan banding Pembanding semula Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Mtr, tanggal 11 Juli 2024;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Terbanding1/Turut Tergugat 1 untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

### DALAM KONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah Obyek Sengketa berupa :  
sebidang tanah kebun seluas 32.500 m2 (tiga puluh dua ribu lima ratus meter persegi) terletak di Dusun Padak, Desa Lembar Selatan, Kecamatan Lembar, Kabupaten Lombok Barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat, tercatat dalam SPPT Nomor : 52.01.110.007.021-0029.0, tertera atas nama H. LUKMAN Penarukan, yang sebagiannya seluas 26. 640 m2 (dua puluh enam ribu enam ratus empat puluh meter persegi), telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00757/Lembar Selatan tanggal 11 Mei 2020, Surat Ukur No. 01170/Lembar

Hal 9 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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

Selatan/2020 tanggal 23/01/2020, luas 26. 640 m2 (dua puluh enam ribu enam ratus empat puluh meter persegi) atas nama AHMAD, dengan batas-batas sebagai berikut

- Utara : Tanah Kebun Baiq Nur Cs.;
- Timur : Tanah Jamal Buyung;
- Barat : Jalan Raya, H. Sukri, H. Syarifudin;
- Selatan : Tanah Hajar/H. Ramlah, H. Syarifudin, Madrasah, H. Junaedi;

Adalah hak milik Penggugat/Pembanding;

3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat/Terbanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak milik Nomor : 971 tanggal 19 Juli 1993 dan Sertifikat Hak Milik No. 972 tanggal 20 Juli 1993 atas nama H. FAUZI yang dikuasai oleh Tergugat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan pembuktian apapun juga;

5. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli antara H. FAUZI dengan ALVIN SUHANDINATA Nomor 34 tanggal 09 Oktober 1993 dihadapan Notaris MADE ARNAJA,SH., serta surat-surat/Akta yang berkaitan dengan tanah obyek sengketa yang mengatas namakan Tergugat Tidak sah dan tidak memiliki kekuatan pembuktian apapun juga;

6. Menghukum Tergugat/Terbanding atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun, bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian Republik Indonesia;

7. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa kerugian Materiil dan Immateril sebesar Rp1000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang dibebankan kepada Tergugat untuk dibayarkan kepada Penggugat;

8. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap harinya kepada

Hal 10 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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

Penggugat apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;

9. Menghukum Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding untuk tuduk (mentaati) isi putusan perkara *in cassu*, sebagai konsekwensi asas inter pares dari putusan perdata, yaitu “mengikat Para Pihak yang berperkara”;

10. Menyatakan hukum bahwa putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

## DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Peggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Peggugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul pada semua tingkat pengadilan;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding semula Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di atas, Terbanding semula Tergugat Konvensi/Peggugat Rekonvensi menanggapi dengan mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI:

1. Bahwa pada intinya Terbanding semula Tergugat Konvensi menerima dan sepakat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dan menolak dengan tegas segala dalil dalam Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Peggugat Konvensi, oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mengambil alih dan menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut;

2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya sudah benar dan cermat, karena Terbanding semula Tergugat telah membeli obyek sengketa sebagaimana Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 34

Hal 11 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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

dan No. 37 tanggal 9 Oktober 1993 dan isinya pada intinya telah disepakati sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian/Ikatan Jual beli telah terjadi penyerahan obyek sengketa dari H. Fauzi kepada Terbanding semula Tergugat Konvensi, sehingga penguasaan Sertifikat Hak Milik atas Obyek sengketa adalah sah dan beralasan hukum dan setelah dibeli oleh Terbanding semula Tergugat Konvensi juga langsung menguasai obyek sengketa dan Terbanding semula Tergugat Konvensi sempat menyewakan sebagian obyek sengketa kepada Perusahaan Padak Mas yang digunakan sebagai akses jalan, sementara H. Lukman adalah orang yang dipercaya dan diminta oleh Terbanding semula Tergugat Konvensi untuk menyetorkan PBB tahunan obyek sengketa atas biaya Terbanding semula Tergugat Konvensi namun kepercayaan tersebut disalahgunakan, sehingga timbul perkara *a quo*;

3. Bahwa Terbanding semula Tergugat menolak dengan tegas memori banding Pembanding semula Penggugat Konvensi, karena faktanya Pembanding semula Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, adanya bukti otentik jual beli obyek sengketa antara Alm. H. Fauzi dengan Alm. H. Lukman dan terbitnya Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa atas nama Pembanding semula Penggugat Konvensi telah dibatalkan dan pembatalan tersebut telah dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya Pembanding semula Penggugat Konvensi tidak memiliki hak untuk menguasai obyek sengketa, sehingga Terbanding semula Tergugat Konvensi sependapat dengan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan mohon agar diambil alih dan menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut;

### DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa Terbanding semula Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas seluruh dalil Pembanding semula Tergugat Rekonvensi dalam memori bandingnya karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan beralasan hukum, oleh karenanya patut untuk diambil alih dan dikuatkan;

*Hal 12 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa mengenai keberatan Pembanding semula Tergugat Rekonvensi terhadap keberatan angka 7 dalam memori bandingnya, penataan obyek sengketa yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat Rekonvensi adalah atas pilihan Pembanding semula Tergugat Rekonvensi sendiri karena merasa sebagai pemiliknya, oleh karenanya apa yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan patut untuk diambil alih dan dikuatkan;

Atas alasan-alasan tersebut, Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Mataram *cc*. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Menerima kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat;
2. Mengabulkan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
4. Menolak memori banding dari Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
5. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Mtr;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONVENSI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima jawaban gugatan dari Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

### DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan dalam perkara ini;

Hal 13 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/PT MTR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah secara hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik satu-satunya dan sah atas sebidang tanah di Desa Jembatan Kembar, Kecamatan Gerung (sekarang Desa Lembar Selatan, kecamatan Lembar), Kabupaten Lombok Barat seluas 27.370 M2 yang mana terbagi dalam dua Sertifikat Hak Milik yaitu :

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 971 tanggal 19 Juli 1993, Gambar Situasi nomor 2198/1992 tanggal 16 September 1992 seluas 7.370 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Penggugat Rekonvensi (SHM Nomor 972);
- Sebelah Timur : Tanah milik Jamal Buyung;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Hajar/H. Ramlah;
- Sebelah Barat : Tanah Kebun;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 972 tanggal 20 Juli 1993, Gambar Situasi Nomor 60/1993 tanggal 7 Januari 1993 seluas 20.000 M2, yang mana kedua Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama H. Fauzi dan berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Nomor : 520.1/93/1/1203/62/1993 tanggal 29 Juni 1993, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Jamal Buyung;
- Sebelah Timur : Tanah milik Jamal Buyung;
- Sebelah Selatan : Tanah Penggugat Rekonvensi (SHM Nomor 971);
- Sebelah Barat : Jalan Raya;

4. Menyatakan sah jual beli antara H. Fauzi dengan Penggugat Rekonvensi berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 34 dan Nomor 37, keduanya dibuat dan ditandatangani pada tanggal 9 Oktober 1993 di hadapan Notaris I Made Arjana, S.H.;

5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Hal 14 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas obyek sengketa yang berlokasi di Desa jembatan kembar, Kecamatan Gerung (sekarang Desa Lembar Selatan, Kecamatan Lembar), Kabupaten Lombok Barat seluas 27.370 M2 yang mana terbagi dalam dua Sertifikat Hak Milik yaitu:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 971 tanggal 19 Juli 1993, Gambar Situasi Nomor 2198/1992 tanggal 16 September 1992 seluas 7.370 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Penggugat Rekonvensi (SHM Nomor 972);
- Sebelah Timur : Tanah milik Jamal Buyung;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Hajar/H. Ramlah;
- Sebelah Barat : Tanah Kebun;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 972 tanggal 20 Juli 1993, Gambar Situasi Nomor 60/1993 tanggal 7 Januari 1993 seluas 20.000 M2, yang mana kedua Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama H. Fauzi dan berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Nomor : 520.1/93/1/1203/62/1993 tanggal 29 Juni 1993, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Jamal Buyung;
- Sebelah Timur : Tanah milik Jamal Buyung;
- Sebelah Selatan : Tanah Penggugat Rekonvensi (SHM Nomor 971);
- Sebelah Barat : Jalan Raya;

7. Menyatakan hukum bahwa jual beli antara alm. H. Fauzi dengan alm. H. Lukman berdasarkan Surat Pernyataan Menjual tanggal 5 Desember 2019 adalah tidak sah dan tidak beralasan hukum;

8. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membongkar bangunan semi permanen di atas Objek Sengketa, mengosongkan Objek Sengketa serta mengembalikan Objek Sengketa kepada Penggugat Rekonvensi;

9. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh kerugian *materiil* dan *immateriil* dengan total sebesar

*Hal 15 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp3.600.000.000,00 (tiga miliar enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan selesai;

10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) sehari;

11. Menyatakan Putusan ini serta merta dapat dijalanankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum;

12. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan apabila Ketua Pengadilan Tinggi Mataram *cq* Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Turut Terbanding 1 semula Turut Tergugat 1 Konvensi/ Turut Tergugat 1 Rekonvensi, dan Turut Terbanding 2 semula Turut Tergugat 2 Konvensi/Turut Tergugat 2 Rekonvensi, tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam memori banding maupun yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam kontra memori banding, dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut dengan meneliti Berita Acara Persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, alat bukti yang diajukan di persidangan, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Mtr, tanggal 11 Juli 2024, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Eksepsi sudah tepat dan benar, karena dalam gugatan *a quo*, Penggugat

Hal 16 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/PT MTR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan, sedangkan mengenai siapa-siapa yang akan digugat oleh Penggugat, adalah merupakan kewenangan Penggugat, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

### **Dalam Pokok Perkara:**

### **Dalam Konvensi:**

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum Dalam Konvensi, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menguraikan secara teliti dan cermat dengan tidak mengabaikan alat-alat bukti yang telah diajukan oleh para pihak, yang pada intinya Pembanding semula Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa disamping itu, Pembanding semula Penggugat Konvensi dalam dalil gugatannya mengemukakan bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi memperoleh obyek sengketa berdasarkan hibah dari ahli waris Alm. H. Lukman dan yang mendasari hibah tersebut karena adanya hutang piutang antara alm. H. Lukman (orang tua pemberi hibah) dengan Ahmad (Pembanding semula Penggugat Konvensi) pada tahun 2000 yang belum diselesaikan, oleh karenanya hibah tersebut adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa dalil tersebut telah dibuktikan dengan Bukti P-11 berupa Surat Kesepakatan Bersama Ahli Waris H. Lukman, Bukti P-9 berupa Surat Pernyataan Hibah, Bukti P-10 berupa Surat Hibah No. 17 tanggal 11 Desember 2019, dikuatkan dengan keterangan saksi Pembanding semula Penggugat Konvensi yaitu saksi Syah Heruji Susianto dan saksi Junaedi yang pada pokoknya menerangkan bahwa obyek sengketa dihibahkan oleh Para Ahli Waris H. Lukman kepada Ahmad (Pembanding semula Penggugat Konvensi) karena semasa hidupnya H. Lukman berhutang kepada Ahmad (Pembanding semula Penggugat Konvensi);

*Hal 17 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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)



Menimbang, bahwa apakah benar hibah yang dilakukan oleh ahli waris H. Lukman kepada Ahmad (Pembanding semula Penggugat Konvensi) adalah sah secara hukum, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1666 KUHPdata menentukan, "*Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup*";

Menimbang, bahwa menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) "*Hibah adalah pemberian sesuatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki*";

Menimbang, bahwa dari ketentuan di atas, diketahui bahwa hibah adalah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma-cuma, artinya tidak ada kontra prestasi dari penerima hibah;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas dihubungkan dengan fakta yang terungkap di persidangan, bahwa hibah yang dilakukan oleh ahli waris H. Lukman kepada Ahmad (Pembanding semula Penggugat Konvensi) adalah untuk membayar hutang semasa hidupnya H. Lukman kepada Ahmad (Pembanding semula Penggugat Konvensi), oleh karenanya hibah tersebut bertentangan dengan ketentuan di atas, sehingga hibah tersebut tidak sah menurut hukum, oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi tidak mempunyai alas hak atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai keberatan Pembanding semula Penggugat Konvensi dalam memori bandingnya yang pada pokoknya mengemukakan bahwa dari alat bukti yang diajukan tidak ada satupun bukti yang membuktikan bahwa Terbanding semula Tergugat Konvensi adalah pemilik obyek sengketa, karena Bukti T-2 berupa Perjanjian/Ikatan Jual beli Nomor 34 dan Bukti T-3

Hal 18 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/PT MTR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Perjanjian/Ikatan Jual beli Nomor 37 hanya berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli bukan Akta Jual Beli, sehingga bukan merupakan bukti adanya peralihan hak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding meneliti dengan seksama alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, bahwa berdasarkan Bukti T-2 berupa Perjanjian/Ikatan Jual beli Nomor 34 dan Bukti T-3 berupa Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 37 serta berdasarkan Bukti T-6, Bukti T-7, Bukti T-8, Bukti T-9 dan Bukti T-10 kesemuanya berupa SPPT dikuatkan dengan keterangan saksi Zaenal yang menerangkan pada pokoknya ketika Saksi sebagai *security* hendak menyewa sebagian tanah obyek sengketa diberitahu bahwa pemiliknya adalah Terbanding semula Tergugat Konvensi, dan saksi Dewa Nyoman Sudirtha menerangkan pada pokoknya bahwa obyek sengketa adalah salah satu tanah milik Terbanding semula Tergugat Konvensi dan dalam SPPT sejak tahun 2019 sudah atas nama Terbanding semula Tergugat Konvensi karena Saksilah yang mengurusnya;

Menimbang, bahwa benar Bukti T-2 dan Bukti T-3 tidak dapat disamakan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, namun setelah Majelis Hakim Tingkat Banding meneliti dengan seksama, ternyata pada Bukti T-2 dan Bukti T-3 didalamnya terdapat klausula bahwa harga tanah tersebut telah dibayar lunas seluruhnya sesuai kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian, Akta tersebut berlaku pula sebagai bukti pembayaran (Kuitansi) dan sejak saat itu pula obyek sengketa telah diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat Konvensi sebagai pembeli dan pada Akta tersebut juga terdapat klausula kuasa untuk menjual baik kepada dirinya sendiri maupun kepada orang lain, serta terdapat klausula yang menentukan bahwa sejak akta ditandatangani, penjual tidak berhak lagi untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap apa yang telah diperjanjikan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "klausula kuasa untuk menjual" artinya Penjual telah memberikan kuasa untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dari penjual kepada pembeli, sehingga penandatanganan Akta Jual Beli tidak memerlukan kehadiran penjual, dan di persidangan terungkap bahwa Sertifikat Hak

*Hal 19 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 972 atas nama H. Fauzi (Bukti T-4) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 971 atas nama H. Fauzi (Bukti T-5), telah diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat Konvensi, dan di persidangan terungkap bahwa Terbanding semula Tergugat Konvensi selaku pembeli telah menguasai obyek sengketa, oleh karenanya secara yuridis Terbanding semula Tergugat Konvensi selaku Pembeli adalah sebagai pemilik dan Terbanding semula Tergugat Konvensi memiliki hak penuh untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan obyek sengketa, hal ini sejalan dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 angka 7 yang menentukan bahwa *"Peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian jual beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai obyek jual beli dan dilaksanakan dengan itikad baik"*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusannya telah mempertimbangkan Bukti T-14 berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor 41/SK-52.MP.02.03/III/2022 tanggal 4 Maret 2022, tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 00757 tanggal 11 Mei 2020, atas nama Ahmad, dihubungkan dengan Bukti T-11, Bukti T-12 dan Bukti T-13 berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor 42/G/2022/PTUN.MTR, tanggal 18 Januari 2023, Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Mataram Nomor 7/B/2023/PT.TUN.MTR, tanggal 28 Maret 2023, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 346.K/TUN/2023, tanggal 23 Oktober 2023, hal ini membuktikan jika Sertifikat Hak Milik Nomor 00757 tanggal 11 Mei 2020, atas nama Ahmad telah dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat, dan pembatalan tersebut telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan di atas, oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya yang menyatakan Pembanding semula Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa, oleh karenanya gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi ditolak

*Hal 20 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk seluruhnya, dan Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan tersebut, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini;

### **Dalam Rekonvensi:**

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Mtr, tanggal 11 Juli 2024 dalam Rekonvensi telah tepat dan benar, oleh karena Pembanding semula Tergugat Rekonvensi sebagaimana telah dipertimbangkan pada gugatan Konvensi tidak berhasil membuktikan bahwa Pembanding semula Tergugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa, oleh karenanya penguasaan obyek sengketa oleh Pembanding semula Tergugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Terbanding semula Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa mengenai jumlah kerugian yang harus dibayarkan oleh Pembanding semula Tergugat Rekonvensi karena adanya kerugian materiil sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) menurut Majelis Hakim Tingkat Banding adalah hal yang wajar karena Pembanding semula Tergugat Rekonvensi telah mendapatkan keuntungan dari penguasaan obyek sengketa hingga saat ini, sedangkan mengenai jasa advokat yang tercantum dalam amar putusan, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena hal tersebut merupakan kepentingan yang bersangkutan sendiri dan hal tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh karenanya kerugian materiil yang dikabulkan adalah sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan-alasan keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang lainnya dalam Memori Bandingnya tidak beralasan hukum, oleh karenanya patut untuk

*Hal 21 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding menerima dan menyetujui Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Mtr, tanggal 11 Juli 2024, oleh karenanya diambil alih serta dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara ini pada tingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Mtr, tanggal 11 Juli 2024, beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan dengan perbaikan mengenai jumlah ganti kerugian materiil yang harus dibayarkan oleh Pembading semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta perbaikan redaksi agar putusan dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembading semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap berada di pihak yang kalah, maka Pembading semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal-pasal dari *Rechtreglement voor de Buitengewesten (R.Bg) Jo. Undang-undang 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:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembading semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Mtr, tanggal 11 Juli 2024, yang dimohonkan banding, dengan perbaikan sekedar mengenai jumlah kerugian materiil serta redaksional, yang amar selengkapnya sebagai berikut;

## DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat 1 seluruhnya;

Hal 22 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/PT MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA:

### - DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

### - DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik satu-satunya dan sah atas sebidang tanah di Desa Jembatan Kembar, Kecamatan Gerung (sekarang Desa Lembar Selatan, Kecamatan Lembar), Kabupaten Lombok Barat seluas 27.370 M2 yang mana terbagi dalam dua Sertifikat Hak Milik yaitu:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 971 tanggal 19 Juli 1993, Gambar Situasi Nomor 2198/1992 tanggal 16 September 1992 seluas 7.370 m2 dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Tanah milik Penggugat Rekonvensi (SHM Nomor 972);
    - Sebelah Timur : Tanah milik Jamal Buyung;
    - Sebelah Selatan : Tanah milik Hajar/H. Ramlah;
    - Sebelah Barat : Tanah Kebun;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 972 tanggal 20 Juli 1993, Gambar Situasi Nomor 60/1993 tanggal 7 Januari 1993 seluas 20.000 M2, yang mana kedua Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama H. Fauzi dan berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Nomor 520.1/93/1/1203/62/1993 tanggal 29 Juni 1993, dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Tanah Jamal Buyung;
    - Sebelah Timur : Tanah milik Jamal Buyung;
    - Sebelah Selatan: Tanah Penggugat Rekonvensi (SHM Nomor 971);

Hal 23 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/PT MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Jalan Raya;

3. Menyatakan sah jual beli antara H. Fauzi dengan Penggugat Rekonvensi berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 34 dan Nomor 37, keduanya dibuat dan ditandatangani pada tanggal 9 Oktober 1993 di hadapan Notaris I Made Arjana, S.H.;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa jual beli antara alm. H. Fauzi dengan alm. H. Lukman berdasarkan Surat Pernyataan Menjual tanggal 5 Desember 2019 adalah tidak sah dan tidak beralasan hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membongkar bangunan semi permanen di atas Objek Sengketa, mengosongkan Objek Sengketa serta mengembalikan Objek Sengketa kepada Penggugat Rekonvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh kerugian materiil dengan total sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan selesai;
8. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

## **DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:**

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram pada hari Kamis, tanggal 5 September 2024 yang terdiri dari Dr. Hery Supriyono, S.H., M. Hum sebagai Hakim Ketua, Siti Hamidah, S.H., M.H., dan Sriyatmo Joko Sungkowo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari

Hal 24 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/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

Kamis, tanggal 12 September 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Lalu Ihsan, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya, serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Mataram pada hari itu juga.

Hakim Anggota

ttd

Siti Hamidah, S.H., M.H.

ttd

Sriyatmo Joko Sungkowo, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Dr. Hery Supriyono, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

Lalu Ihsan, S.H., M.H.

## Perincian biaya:

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| 1. Meterai .....             | Rp 10.000,00                                    |
| 2. Redaksi.....              | Rp 10.000,00                                    |
| 3. Biaya Proses lainnya .... | <u>Rp130.000,00</u>                             |
| Jumlah.....                  | Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) . |

Hal 25 dari 25 Putusan Nomor 106/PDT/2024/PT MTR