



PUTUSAN

Nomor 201 / PDT / 2018 / PT.MTR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

A M R I, laki-laki, umur 48 tahun, bertempat tinggal di Lingkungan Kebon Daya Indah, Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Vici Nirmana Bhiswaya, S.H., M.H., dkk para Advokat pada Kantor Internasional Law Firm Lombok yang beralamat di Jl. Swasembada No.55 Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2018, yang selanjutnya semula disebut sebagai **TERGUGAT** sekarang sebagai **PEMBANDING I** ;

Dan :

SURYANI, perempuan, umur 36 tahun, beralamat di Jalan Banda Seraya Gg. Sakur Presak Timur, Kelurahan Pagutan, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andra Azizi, S.H., Advokat yang beralamat di Jalan Danau Toba No.19 BTN Bumi Pagutan Permai, Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2018, yang selanjutnya semula di sebut sebagai **PENGGUGAT INTERVENSI** sekarang disebut **PEMBANDING II** ;

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 1 dari 24



Melawan :

H. Hayatul Akbar Alias Tgh. Bayanul Arifin Akbar, laki-laki, beralamat di Kebon Lauk, Kelurahan Pagutan, Kecamatan Mataram, Kota Mataram dalam hal ini memberikan kuasa kepada Munzirin, S.H., dkk, Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum MUNZIRIN, S.H., beralamat di Jl. Pejanggik No.60 A Pajang, Kota Mataram, NTB berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Januari 2018, yang selanjutnya semula disebut sebagai , **PENGGUGAT** sekarang **TERBANDING** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 11 Januari 2018 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2018/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat telah menjual sebidang tanah dan bangunan permanen di atasnya kepada Penggugat pada tanggal 5 April 2016 seharga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yaitu sebidang tanah yang terletak di Lingkungan Kebon Daya Indah, Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, seluas kurang lebih 235 M2 (dua ratus tiga puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebelah:
 - Utara : Tanah Milik Tawakal

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 2 dari 24



- Timur : Tanah Milik Widodo
- Selatan : Tanah Milik H. Saeful Abdi
- Barat : Gang

Selanjutnya disebut **Obyek Sengketa**

3. Bahwa Obyek Sengketa telah lunas dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat dan diikuti penandatanganan bukti penerimaan uang oleh Tergugat berupa Kwitansi jual beli pada tanggal 5 April 2016 sejumlah Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
4. Bahwa Jual beli Obyek Sengketa dikuatkan dengan Surat Pernyataan Jual Beli pada bulan Oktober 2016 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, dan telah di register dan ditandatangani oleh Kepala Lingkungan Kebon Daya Indah dan Lurah Pagutan Barat.
5. Bahwa sejak pembayaran obyek sengketa tersebut, Tergugat telah diminta oleh Penggugat untuk segera meninggalkan obyek sengketa yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat, akan tetapi Tergugat meminta waktu sampai dengan terbitnya sertifikat atas tanah tersebut;
6. Bahwa atas permintaan Tergugat tersebut, Penggugat memberikan izin kepada Tergugat untuk menempati obyek sengketa yang sudah Tergugat jual kepada Penggugat sampai dengan terbitnya sertifikat atas nama Penggugat;
7. Bahwa pada tanggal 25 Nopember 2016, Penggugat mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas obyek sengketa kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram.
8. Bahwa sambil menunggu terbitnya sertifikat atas nama Penggugat, Penggugat telah merenovasi pintu gerbang obyek sengketa dengan memperlebar pintu gerbang tersebut dari ukuran semula, di mana pada

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 3 dari 24



saat pengerjaan pintu gerbang tersebut tidak ada protes dari Tergugat bahkan Tergugat sendiri yang membuatkan kopi untuk pekerja yang sedang bekerja.

9. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2017 sertifikat tanah obyek sengketa tersebut telah terbit atas nama Penggugat (Hayatul Akbar) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1698 Tahun 2017; surat ukur Tanggal 14 Juli 2017 Nomor: 1703/Pagutan Barat/2017;
10. Bahwa sejak terbitnya sertifikat tanah tersebut, Penggugat telah beberapa kali meminta kepada Tergugat untuk menyerahkan dan atau meninggalkan obyek sengketa yang telah Tergugat jual kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat tidak mau meninggalkan obyek sengketa dengan berbagai macam alasan;
11. Bahwa sejak terbitnya sertifikat atas nama Penggugat (Hayatul Akbar) pada obyek sengketa yang telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut, maka secara hukum obyek sengketa telah sah menjadi milik Penggugat, oleh karena itu Tergugat tidak berhak untuk menempati dan atau menguasai obyek sengketa tersebut tanpa seizin Penggugat;
12. Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah beberapa kali meminta kepada Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut dengan cara baik-baik, tetapi sampai dengan saat ini Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk menyerahkan obyek sengketa yang telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat; padahal Penggugat sudah memberikan izin kepada Tergugat untuk menempati obyek sengketa lebih dari satu tahun.
13. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tidak mau menyerahkan obyek sengketa yang telah Tergugat jual kepada Penggugat dan tetap menguasai obyek sengketa tersebut tanpa ada izin dari Penggugat

Putusan Nomor 201/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 4 dari 24



sebagai pemilik yang sah secara hukum, maka perbuatan Tergugat adalah tindakan atau perbuatan melawan hukum;

14. Bahwa Penggugat sudah sangat bersabar dan seringkali berupaya untuk bisa menyelesaikan persoalan ini secara kekeluargaan/secara damai dengan Tergugat, akan tetapi tidak pernah menghasilkan kesepakatan;
15. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram agar meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa;
16. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya sehingga memenuhi ketentuan pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorrad).

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam posita di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan mengadili perkara a-quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) yang diletakkan terhadap obyek sengketa;
3. Menyatakan sah kwitansi jual beli obyek sengketa pada tanggal 5 April 2016.
4. Menyatakan sah Surat Pernyataan Jual Beli obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat pada bulan oktober 2016.
5. Menyatakan hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa.

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 5 dari 24



6. Menyatakan hukum bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat adalah penguasaan tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum;
 7. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun.
 8. Apabila Tergugat lalai untuk menjalankan isi putusan ini agar dipaksakan dengan menggunakan alat Negara (Polisi);
 9. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada bantahan, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorrad);
 10. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
- Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, di persidangan hadir Penggugat dan Tergugat yang dalam hal ini diwakili oleh masing-masing kuasanya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Gede Sunarjana, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Februari 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 6 dari 24



A. DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa Gugatan Error In Persona karena nama Tergugat ditulis hanya "AMRI" padahal sesungguhnya nama Tergugat sesungguhnya adalah NURUL AMRI sebagaimana tertuang dalam KARTU TANDA PENDUDUK No. 5271020908690002 tanggal 27 Agustus 2012.

Bahwa akibat kekeliruan nama TERGUGAT tersebut, maka seringkali TERGUGAT terlambat menerima panggilan sidang dan menandatangani surat panggilan sidang. Panggilan sidang gugatan terhadap TERGUGAT ternyata ditandatangani oleh orang lain bernama AMRI, sehingga panggilan sidang yang keliru dalam penulisan nama tersebut tidak syah menurut hukum. Menurut **M. Yahya Harahap, S.H.** dalam buku "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", apabila ada kesalahan identitas dalam gugatan, tergugat dapat mengajukan eksepsi error in persona, pada tahap jawab-menjawab. Eksepsi error in persona ini diajukan dalam hal gugatan tersebut dialamatkan kepada orang yang salah (keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat). Jadi, tergugat menyatakan bahwa gugatan tersebut diajukan pada orang yang salah.

Yahya memberikan contoh untuk eksepsi error in persona, yaitu **putusan Mahkamah Agung No. 601 K/Sip/1975**, mengenai gugatan yang diajukan pada pengurus yayasan mengenai sengketa yang berkaitan dengan yayasan. Dalam gugatan ini, penggugat keliru menarik si pengurus yayasan sebagai tergugat, karena hubungan hukumnya adalah antara penggugat dan yayasan tersebut, bukan antara penggugat dan si pengurus yayasan.



Atas eksepsi error in persona ini, menurut Yahya Harahap, penyelesaiannya mengacu pada **pasal 136 HIR**, yaitu diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara. Dengan demikian, pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersamaan secara keseluruhan dalam putusan akhir.

2. Bahwa terhadap surat panggilan (**Relas**) **Tidak Sah sebagaimana tersebut diatas dapat mengacu pada ketentuan Pasal 8 ayat (2) Reglement op de Rechtsvordering (RV)** disebutkan pada pokoknya bahwa:

Pemberitahuan gugatan harus memuat nama kecil, nama dan tempat tinggal dikirim oleh juru sita, nama dan tempat tinggal tergugat serta menyebut pula nama orang yang menerima turunan pemberitahuan gugatan.

Selanjutnya **Pasal 390 Herzien Inlandsch Reglement ("HIR") menyebutkan:**

(1) Tiap-tiap surat jurusita, kecuali yang akan disebut di bawah ini, **harus disampaikan pada orang yang bersangkutan sendiri di tempat diamnya atau tempat tinggalnya** dan jika tidak dijumpai di situ, kepada kepala desanya atau lurah bangsa Tionghoa yang diwajibkan dengan segera memberitahukan surat jurusita itu pada orang itu sendiri, dalam hal terakhir ini tidak perlu pernyataan menurut hukum.

- Bahwa kekeliruan penyebutan nama yang serius menurut Abdulkadir Muhammad, SH dalam buku Hukum Acara Perdata Indonesia, penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, tahun 1992, hlm. 41, bahwa "kekeliruan penulisan atau penyebutan nama tergugat yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya, sehingga benar-benar

Putusan Nomor 201/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 8 dari 24



mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil;

Dalam hal yang seperti ini, timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan error in persona atau obscur libel, dalam arti orang yang digugat kabur atau tidak jelas. Oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Berhubung kekeliruan nama tersebut maka gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.

B. JAWABAN DALAM KONVENSI

1. Bahwa tidak benar Tergugat telah menjual tanah dan rumah Tergugat kepada Penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada butir (1), dan tidak benar pula Tergugat pernah menerima uang dan menanda tangani kwitansi jual beli tanggal 5 April 2016 sebagaimana dalil Penggugat dalam butir (2).
2. Bahwa tidak benar Tergugat telah menanda tangani Surat Pernyataan Jual Beli bulan Oktober 2016 sebagaimana dalil gugatan Penggugat butir (3). Jika memang benar ada Kuitansi tanggal 5 April 2016 dan Surat Pernyataan Jual Beli bulan Oktober 2016 maka jelaslah semua surat surat itu palsu dan bukan dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat. Dan proses pemalsuan ini sedang Tergugat laporkan pada penegak hukum (Kapolres Mataram); dan Tentunya kelak akan diketahui pihak-pihak yang merekayasa terjadinya jual beli palsu tersebut yang melibatkan Penggugat, Kepala Dusun dan Lurah Pagutan;
3. Bahwa sebagaimana diketahui obyek sengketa adalah harta Tergugat yang di peroleh selama Tergugat menikah dengan Istri Tergugat,

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 9 dari 24



sehingga obyek sengketa merupakan harta gono gini (harta bersama) dalam perkawinan. Pengaturan mengenai harta bersama dijelaskan dalam dalam **pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan**, yang menyebutkan bahwa suami istri dapat bertindak atas harta bersama dengan persetujuan kedua belah pihak. Dengan demikian salah satu pihak baik suami atau istri tidak dapat mengesampingkan ataupun meninggalkan pihak lainnya untuk melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta tersebut, karena kedudukan mereka seimbang yaitu sebagai pemilik harta bersama itu.

Dalam kasus ini, tanah yang dibeli suami setelah perkawinan berlangsung digolongkan sebagai harta bersama yang tunduk pada ketentuan tersebut di atas. Peralihan hak atas tanah tersebut melalui proses jual beli yang harus dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") dan memerlukan persetujuan istri. Persetujuan tersebut dalam bentuk tanda tangan istri yang dibubuhkan pada halaman belakang dari Akta Jual Beli. Apabila istri berhalangan hadir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, PPAT akan meminta kepada suami yaitu Surat Persetujuan Istri atas penjualan tanah tersebut yang telah dilegalisasi oleh Notaris. Artinya, tanda tangan istri dalam surat persetujuan tersebut wajib dilakukan di depan Notaris.

Jadi jelaslah jika benar ada Surat Pernyataan Jual beli dan Kuitansi atas obyek sengketa tersebut, maka surat surat tersebut adalah tidak syah karena istri Tergugat sama sekali tidak pernah merasa ikut menjual tanah dan rumah menjadi obyek sengketa, oleh sebab itu jika benar itu terjadi jelaslah perbuatan hukum itu tidak syah .

4. Bahwa sesungguhnya yang benar-benar terjadi adalah bahwa Tergugat pernah menjual tanah sengketa tersebut kepada orang

Putusan Nomor 201/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 10 dari 24



bernama ZAENUL MAJDI melalui perantara bapak I WAYAN PUJATRIANA dengan harga Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah). Kemudian Tergugat diberikan uang panjar sebesar Rp115.000.000 (seratus lima belas juta rupiah). Bahwa akan tetapi bapak ZAENUL MAJDI tidak berkenan untuk meneruskan jual beli tersebut, maka TERGUGAT mengembalikan uang panjar tersebut dengan cara meminjam uang dari PENGGUGAT Rp.115.000.000,-. Uang pinjaman tersebut langsung diserahkan oleh Penggugat kepada I WAYAN PUJATRIANA atau uang pinjaman tersebut sama sekali tidak pernah TERGUGAT LIHAT dan TERGUGAT membuat kwitansi serah terima uang dari TERGUGAT ke I WAYAN PUJATRIANA senilai Rp. 115.000.000 (seratus lima belas juta rupiah);

5. Bahwa berhubung TERGUGAT sama sekali tidak pernah merasa menjual hak milik TERGUGAT maka timbul sengketa antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT karena ternyata PENGGUGAT secara diam diam dan melawan hukum telah mensertifikatkan obyek segketa. Oleh sebab itu kemudian PENGGUGAT dan TERGUGAT telah dipanggil oleh Pemerintah cq Bapak Lurah Pagutan Barat tanggal 20 Nopember 2017 untuk didamaikan dan dimusyawarahkan. Bahwa hasil pertemuan dan musyawah di Kantor Lurah, bahwa TERGUGAT bersedia mengembalikan pinjaman TERGUGAT kepada PENGGUGAT dengan perincian yang akan dibuat oleh PENGGUGAT. Akan tetapi PENGGUGAT tidak datang-datang lagi menyerahkan perincian jumlah pinjaman TERGUGAT, dan justru PENGGUGAT melayangkan gugatan ini ke TERGUGAT.

Jelaslah tindakan PENGGUGAT yang telah mensertifikatkan obyek sengketa yang menjadi hak TERGUGAT, adalah sebuah tindakan

Putusan Nomor 201/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 11 dari 24



melawan hukum, dan oleh karenanya Sertifikat (SHM) No. 1698 Tahun 2017, Surat Ukur Tangga 14 Juli 2017 No. 1703/Pagutan Barat /2017 adalah TIDAK SYAH DAN TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM SERTA BATAL DEMI HUKUM ATAU DAPAT DIBATALKAN.

C. DALAM REKONVENSI

Bahwa semua dalil dalil yang TERGUGAT KONVESI/ PENGGUGAT REKONVENSI sampaikan dalam EKSESPI dan DALAM KONVENSI adalah bagian yang tidak terpisahkan dalam REKONVENSI ini.

1. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI memiliki tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang dibeli oleh PENGGUGAT REKONVENSI dan ISTRI PENGGUGAT REKONVENSI sebagai harta bersama dalam perkawinan dengan batas-batas sebagai berikut :

UTARA : Tanah hak milik TAWAKAL

Timur : Tanah hak milik WIDODO

Selatan : Tanah hak milik H.Saeful Abdi

Barat : Lorong/Gang ; yang selanjutnya disebut

;-----OBYEK

SENKETA-----

2. Bahwa obyek sengketa itu PENGGUGAT REKONVENSI dapat beli dari H. BADRUL IHSAN pada tahun 2007 sebagaimana tertuang dalam SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN PISIK BIDANG TANAH (SPORADIK) yang dibuat dan ditanda tangani oleh LURAH PAGUTAN BARAT tanggal 26 Oktober 2015 No.Reg 02/SPO/PGT.B/x/2015.
3. Bahwa dengan secara diam-diam dan melawan hukum TERGUGAT REKONVENSI telah membuat SURAT PERNYATAAN

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 12 dari 24



JUAL BELI Bulan Oktober 2016 yang seakan akan PENGUGAT REKONVESI telah menjual obyek sengketa tersebut, dan seakan-akan PENGUGAT REKONVENSI telah menerima uang sebesar Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana kwitansi tanggal 5 April 2016. Padahal PENGUGAT REKONVESI sama sekali tidak pernah membuat dan menanda tangani SURAT PERNYATAAN JUAL BELI dan KUITANSI tersebut. Oleh sebab itu jelaslah bahwa tindakan TERGUGAT REKONVENSI adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);

4. Bahwa kemudian TERGUGAT REKONVENSI dengan bukti bukti yang tidak syah dan palsu itu melakukan permohonan untuk penerbitan Sertifikat ke Kantor Badan Pertanahan Kota Mataram sebagaimana terbukti dengan terbitnya Sertifikat (SHM) No. 1698 Tahun 2017, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2017 No. 1703/Pagutan Barat /2017. Sebagai salah satu syarat penerbitan sebuah sertifikat adalah adanya pengukuran atas tanah obyek sengketa tersebut, akan tetapi TERGUGAT REKONVENSI dan PETUGAS BADAN PERTANAHAN telah secara melawan hukum melakukan pengukuran obyek sengketa tanpa sepengetahuan PENGUGAT REKONVENSI dan/atau tanpa tanda tangan dari orang yang menguasai fisik obyek sengketa.
5. Bahwa surat-surat yang tidak syah tersebut kemungkinan di tanda tangani oleh orang lain yang bernama AMRI, seperti yang tertuang dalam eksepsi Penggugat Rekovensi sehingga ada orang yang menamai diri AMRI yang menandatangani surat tersebut, sehingga surat-surat tersebut tidak syah.

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 13 dari 24



6. Bahwa berhubung lahirnya Sertifikat atas obyek sengketa dilandasi oleh perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) dimana Jual Beli atas obyek sengketa dilandasi oleh bukti dan tanda tangan palsu serta tanpa tanda tangan (persetujuan) dari Istri Penggugat Rekonvensi sebagai orang yang berhak, sehingga patut dan beralasan hukum, Jual beli atas obyek sengketa tersebut batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan, serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Berdasarkan alasan-alasan diatas, maka TERGUGAT KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI memohon kehadiran yang mulia bapak Majelis Hakim berkenan memutuskan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (error in persona)
3. Menyatakan hukum gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA/KONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;
2. Menjatuhkan putusan lain yang dipandang adil ;

C. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah melawan hukum (onrechtmatigedaad) karena telah membuat kwitansi dan Surat Pernyataan Jual Beli yang tidak pernah ditanda tangani oleh Penggugat Rekonvensi;

Putusan Nomor 201/PDT/2018/PT.MTR. Halaman 14 dari 24



3. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli bulan Oktober 2016 dan Kuitansi tanggal 5 April 2016 adalah tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan Sertifikat (SHM) No. 1698 Tahun 2017, Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2017 No.1703/ Pagutan Barat/ 2017 tidak mempunyai kekuatan hukum dan dapat dibatalkan ;
5. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa adalah hak milik dari Penggugat Rekonvesi;
6. Mengukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi mohon Putusan yang seadil-adilnya (exaequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Surat Jawaban Tergugat tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tanggal 27 Februari 2018, selanjutnya terhadap Replik tersebut, Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 6 Maret 2018;

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Penggugat Intervensi, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 20 Maret 2018 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Penggugat/ Tergugat Intervensi memberikan tanggapan pada pokoknya sebagaimana termuat dalam jawaban gugatan intervensi tanggal 27 Maret 2018;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Pengadilan telah menjatuhkan Putusan Sela tanggal 10 April 2018, Nomor 10 / Pdt.G / 2018 / PN.Mtr dengan amar pada pokoknya :

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 15 dari 24



1. Mengabulkan permohonan Penggugat Intervensi;
2. Memberikan ijin kepada Penggugat Intervensi untuk menjadi pihak dalam perkara ini;
3. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir.

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 02 Agustus 2018 Nomor 10 / PDT.G / 2018 / PN.Mtr. yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI.

I. DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas obyek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Lingkungan Kebon Daya Indah, Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, seluas kurang lebih 235 M2 (dua ratus tiga puluh lima meter persegi) sesuai SHM Nomor 1698, dengan batas-batas sebelah:
 - Utara : Tanah Milik Tawakal;
 - Timur : Tanah Milik Widodo;
 - Selatan : Tanah Milik H. Saeful Abdi;
 - Barat : Gang Lili;

Adalah Sah menurut Hukum;

3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa, sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 1698, Kelurahan Pagutan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Propinsi NTB, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram;

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 16 dari 24



4. Menyatakan hukum bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat adalah penguasaan tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun.
6. Apabila Tergugat lalai untuk menjalankan isi putusan ini agar dipaksakan dengan menggunakan alat Negara (Polisi);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.311.000,- (satu juta tiga ratus sebelas ribu rupiah);
8. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ

- Menolak Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya NIHIL;

DALAM INTERVENSI

- Mengabulkan Penggugat Intervensi untuk menjadi pihak dalam perkara ini;
- Menolak Gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya NIHIL;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 Agustus 2018, Kuasa Tergugat / Pemanding telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 10/PDT.G./2018/PN.Mtr.. tanggal 02 Agustus 2018 untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 17 dari 24



Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 31 Agustus 2018 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama masing-masing kepada Penggugat / Terbanding I dan kepada Penggugat Intervensie / Terbanding II;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat / Pemanding telah mengajukan memori banding tertanggal 10 September 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 12 September 2018, dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Para Terbanding, serta memori banding tersebut isinya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (error in persona)-----
3. Menyatakan hokum gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)

B. DALAM POKOK PERKARA/ KONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;-----
2. Menjatuhkan putusan lain yang dipandang adil ;-----

C. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah melawan hukum (onrechtmatigedaad) karena telah membuat kwitansi dan Surat Pernyataan Jual Beli yang tidak pernah ditanda tangani oleh Penggugat Rekonvensi;



3. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli bulan Oktober 2016 dan Kuitansi tanggal 5 April 2016 adalah tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan Sertifikat (SHM) No. 1698 Tahun 2017 , Surat Ukur Tanggal 14 Juli 2017 No. 1703/Pagutan Barat /2017 tidak mempunyai kekuatan hukum dan dapat dibatalkan ;
5. Menyatakan hokum bahwa obyek sengketa adalah hak milik dari Penggugat Rekonvesi;
6. Mengukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

_____ **Atau** _____

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Mataram melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Membaca pula Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Agustus 2018, Kuasa Penggugat Intervensie / Terbanding II juga telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 10/PDT.G./2018/PN.Mtr.. tanggal 02 Agustus 2018 untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding, dan selanjutnya sekarang disebut PEMBANDING II ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 29 Agustuy 2018 dan tanggal 31 Agustus 2018

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 19 dari 24



permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama masing-masing kepada Terbanding I dan kepada Terbanding II ;

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat Intervensie / Pembanding II telah mengajukan memori banding tertanggal 12 September 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 17 September 2018 , dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I dan Terbanding II , serta memori banding tersebut isinya sebagai berikut :

Bahwa Pembanding II menyatakan bahwa , bertitik tolak dari fakta-fakta hukum dalam Persidangan perkara aquo, maka terbukti bahwa Pembanding adalah Istri sah dari Terbanding 1, dan Obyek sengketa adalah merupakan harta bersama antara Pembanding dengan Terbanding 1 serta peralihan hak dari Terbanding 1 kepada Terbanding 2 tanpa persetujuan/pengetahuan dari Pembanding, oleh sebab itu putusan Judex Facti Pengadilan Tingkat Pertama bertentangan dengan hukum pembuktian.

Menimbang bahwa terhadap memori banding tersebut Kuasa Terbanding I telah mengajukan kontra memori banding sebagaimana termuat dalam berkas perkara banding , dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding,

Bahwa isi dari Kontra Memori banding tersebut pada pokoknya menyatakan

1. Menolak Memori Banding Pembanding/ Tergugat/ Tergugat Intervensi 1 seluruhnya;
2. Menerima alasan-alasan kontra memori banding dari Terbanding / Penggugat/ Tergugat Intervensi 2 seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 10/Pdt.G/2018/PN.Mtr., Tanggal 2 Agustus 2018;

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 20 dari 24



4. Dan atau mohon Putusan lain yang dipandang adil menurut hukum.

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 19 November dan 2018 dan 21 November 2018 masing-masing telah diberi kesempatan Pemanding I dan Pemanding II dan Terbanding selama 14 (empat belas hari) terhitung sejak hari berikutnya dari tanggal pemberitahuan, untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

Membaca surat keterangan dari Panitera Pengadilan Negeri Mataram tanggal 03 Desember 2018 yang menyatakan bahwa Terbanding I datang menghadap untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tingkat banding , dan surat keterangan Panitera Pengadilan negeri Mataram tanggal 07 Desember 2018 yang menyatakan bahwa Pemanding I dan pemanding II tidak datang menghadap untuk melakukan memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tingkat banding ;

Menimbang bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan perkara aquo sebagai berikut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Tergugat /Pemanding I , dan Kuasa Penggugat Intervensie Pemanding II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 02 Agustus 2018 Nomor 10 / Pdt.G / Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 21 dari 24



2018 / PN.Mtr. dan Memori banding dari Kuasa Tergugat Pembanding I dan Penggugat Intervensie / Pembanding II serta Kontra Memori banding dari Tergugat Terbanding yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang diuraikan dalam memori banding dan Kontra memori banding tersebut, dan ternyata alasan memori banding maupun Kontra Memori banding tersebut semuanya telah disampaikan dalam persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, dan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar maka majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan-keadaan dan alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan majelis hakim tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 02 Agustus 2018 Nomor 10 /Pdt.G/2018/PN.Mtr..dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat / Pembanding tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan ketentuan dalam R.Bg, Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 Jo. Undang-undang No 8 Tahun 2004 Jo. Undang-undang No.49 Tahun 2009 dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 22 dari 24



MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Tergugat (AMRI) / Pembanding I, dan Penggugat Intervensie / (SURYANI) / Pembanding II;
2. Menguatkan putusan Putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 02 Agustus 2018 Nomor 10 / Pdt.G / 2018 / PN.Mtr. yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Tergugat / Pembanding I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari **Rabu** tanggal **18 Januari 2019** oleh kami **I GUSTI LANANG DAUH. SH. MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Mataram selaku Hakim Ketua Majelis dengan **ELFI MARZUNI, SH. MH.** dan **MAS'UD,SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 17 Desember 2018 Nomor 201 / PDT / 2018 / PT.MTR. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Rabu** tanggal **24 Januari 2019** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh **I WAYAN ARDANA ,Sm.Hk.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak ataupun Kuasa Hukumnya masing-masing dalam perkara ini .

Hakim Anggota :

T t d.

ELFI MARZUNI , SH.MH.

Hakim Ketua :

T t d.

IGUSTI LANANG DAUH ,SH.MH.

Putusan Nomor 201 /PDT/2018/PT.MTR. Halaman 23 dari 24



T t d.

MAS'UD , SH.MH.

Panitera Pengganti :

T t d.

I WAYAN ARDANA .Sm.Hk.

Perincian biaya perkara :

- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Meterai : Rp. 6.000,-
- Pemberkasan : Rp. 139.000,-

Jumlah : Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Salinan resmi putusan,

Mataram, Januari 2019

Panitera,

I Gde Ngurah Arya Winaya, SH.MH.

NIP. 19630424 198311 1 001.