



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

NOMOR 143 /PDT/2018/PT. MTR.

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam pemeriksaan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

ROBERT GERALD RUSE, Laki-laki, umur 77 tahun berkewargaan Australia, pekerjaan Wiraswasta, yang bertempat tinggal sementara di Villa Melati Gg. Telaga Waja No. 1 Denpasar Bali berdasarkan surat kuasa khusus nomor 012/SKH-WJP/MTR/VIII/2017 tertanggal 8 September 2017 memberikan kuasa kepada WAHID JAN, SH. Dan HENDRO PURBA, SH, keduanya adalah Advokat/pengacara yang berkantor di WAHID JAN & PATNERS yang beralamat di Jalan Gili Gede No.28 BTN Pagutan Pagutan Indah, Kota Mataram Propinsi Nusa Tenggara Barat, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 1 Nopember 2017, Nomor : 412/SK.PDT/2017/PN.Mtr., semula disebut sebagai PENGGUGAT, selanjutnya disebut sebagai ;  
----- PEMBANDING ;  
-----

## M E L A W A N ;

RUKAIYAH, Perempuan, umur 40 tahun pekerjaan wiraswasta, yang beralamat di Jalan Intan Biduri No. 3 Sandik Bawaq, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat, Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama ABDUL HAPIZ.M. SH. Advokat/Pengacara, Berkantor/beralamat di Jalan Gili Gede, Gang V Nomor 2 Suradadi Karang Baru Mataram berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 011/AH.ADV/III/ SK/2018 tanggal 12 Maret 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 12 Maret 2018, Nomor : 138/SK.PDT/2018/PN.Mtr. , semula disebut sebagai

Halaman 1 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/PT.MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT. selanjutnya disebut sebagai ;-----

----- TERBANDING ; -----

Pengadilan Tinggi Mataram Tersebut ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 26 September 2018 Nomor : 143/PDT/2018/PT.MTR tentang penetapan hari sidang ;

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

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Nopember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 2 Nopember 2017 dalam Register Nomor 227/Pdt.G/2017/PN Mtr, telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengenal Tergugat ketika Penggugat ke Bali. Dimana penggugat mengenal tergugat pada saat itu sedang berada di tempat kerjanya. Yang mana kemudian penggugat mengetahui bahwa tergugat ternyata asli dari Lombok/Provinsi NTB dan di bali hanya sekedar bekerja saja;
2. Bahwa antara penggugat dengan tergugat sering membicarakan mengenai bisnis dan peluang bisnis yang ada di Lombok. dimana kemudian Tergugat pada saat itu mulai menawarkan kepada Penggugat untuk membangun bisnis di Lombok dan Penggugat sangat tertarik terhadap tawaran dari tergugat sehingga penggugat berkeinginan untuk pergi kelombok. Dan ketika penggugat sampai kelombok dan melihat sebagaimana yang dikatakan oleh tergugat membuat penggugat semakin berkeinginan terhadap tawaran tergugat untuk membangun bisnis di lombok;
3. Bahwa melihat ketertarikan Penggugat untuk membangun bisnis di Lombok, kemudian tergugat meminjam uang kepada penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) untuk membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, kabupaten Lombok Barat yang merupakan salah satu tempat pariwisata yang sangat potensial di Lombok. Dimana Tergugat berjanji terhadap tanah yang akan di beli tersebut akan di bangun tempat usaha dan Penggugat akan diberikan pengelolaannya ;

Halaman 2 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/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)

4. Bahwa melihat lokasi dan peluang yang ada serta janji Tergugat akan memberikan hak untuk mengelola usaha yang akan di bangun diatas tanah tersebut , membuat Penggugat menerima tawaran dari Tergugat untuk memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) kepada tergugat yang mana uang tersebut akan dipakai untuk membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, kabupaten Lombok Barat;
5. Bahwa terhadap pinjaman uang sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) tersebut di tuangkan dalam sebuah surat perjanjian hutang piutang yang di tanda tangani oleh Penggugat dan tergugat diatas kertas yang bermatrai 6000 (enam ribu rupiah) dan telah pula di WAARMERKING oleh JENNY ROSINI, SH.Spn Selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Senggigi Kabupaten Lombok Barat;
6. Bahwa pada tanggal 8 Mei 2008 Tergugat kemudian melakukan transaksi pembayaran terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar kepada Johannes Harris Kencana (J.Haris) selaku penjual dari sebidang tanah yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, kabupaten Lombok Barat. Dimana pada waktu pembayaran di lakukan di kantor Notaris PETRA yang berkedudukan di Cakra kota Mataram dan Penggugat ikut hadir dalam transaksi pembayaran tersebut;
7. Bahwa setelah transaksi jual beli terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, kabupaten Lombok Barat selesai, sesuai dengan kesepakatan dan rencana awal antara penggugat dengan tergugat dimana tanah yang di beli oleh tergugat akan di jadikan sebuah tempat usaha. Yang kemudian pada tanggal 30 Mei 2008, Penggugat melalui Jasa Kontraktor yang bernama Wayan Budiana membangun atau mendirikan 1 Unit Bungalow, 1 Unit Art Shop, dan 1 unit Jakuzi diatas tanah yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, kabupaten Lombok Barat dengan total anggaran pembangunan sebesar Rp. 1.039.500.000 (satu milyar tiga puluh Sembilan juta rupiah);
8. Bahwa selain Penggugat melakukan pembangunan 1 Unit Bungalow, 1 Unit Art Shop, dan 1 unit Jakuzi diatas tanah yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, kabupaten Lombok Barat, juga mulai mengurus dokumen-dokumen atau izin-izin tempat usaha dan

*Halaman 3 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pembuatan nama usaha dengan di bantu oleh tergugat. Dimana tanah yang terletak di Desa Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat kemudian di beri nama Jo-Je Bungalow & Buotique dan seluruh dokumen izin-izin usaha Jo-Je Bungalow menggunakan nama Tergugat;

9. Bahwa setelah pembanguan 1 Unit Bungalow, 1 Unit Art Shop, dan 1 unit Jakuzi diatas tanah yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, kabupaten Lombok Barat, serta ijin-ijin usaha Jo-Je Bungalow & Buotique selasi, usaha yang diberikan nama JO-Je Bungalow & Buotique pun di buka dan dikelola oleh Penggugat bersama Tergugat;
10. Bahwa sekitar  $\pm$  1 tahun pengelolaan Jo-Je Bungalow & Buotique berlangsung, antara Penggugat dengan Tergugat terjadi perselisian yang pada akhirnya antara penggugat dengan tergugat saling usir mengusir dari lokasi atau tempat yang bernama Jo-Je Bungalow & Buotique. dimana puncak dari perselisian tersebut membuat tergugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri mataram, dimana dari putusan pengadilan negeri mataram no 19/PDT.G/2012/PN.Mtr dinyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki hak dalam menduduki dan menguasai serta mengelola tanah yang diatasnya terdapat 3 unit bangunan bungalow, 1 unit bangunan art shop, dan 1 unit bangunan Jakuzi yang tempat tersebut diberi nama Jo-Je Bungalow & Buotique. Sehingga Penggugat tidak lagi dapat mengelola dan menikmati hasil dari bangunan yang dibangun oleh Penggugat berdasarkan rencana dan janji Tergugat ketika meminjam uang kepada Penggugat;
11. Bahwa walaupun tergugat tidak mengakui telah memberikan hak-hak pengelolaan terhadap usaha yang bernama Jo-Je Bungalo & Buotique dan Penggugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap menguasai dan menduduki usaha Jo-Je Bungalo & Buotique didalam putusan Pengadilan Nomor19/PDT.G/2012/PN.Mtr , pada tahun 2015 Tergugat melalui tokoh masyarakat yang salah satu poin yang tertulis dan di buat oleh Tergugat dalam surat bermatrai 6000 (enam ribu rupiah) berjanji akan memberikan hak-hak serta mengembalikan uang penggugat;
12. Bahwa pada tanggal 11 Oktober 2017, Penggugat melalui kuasa hukumnya mencoba menghubungi Tergugat melalui surat somasi, namun yang menanggapi adalah Marjan yang penggugat tidak ketahui siapa itu marjan dan tidak jelas apakah marjan selaku kuasa hukum tergugat atau selaku pengelola JO-JE. Karena surat SOMASI yang

*Halaman 4 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditujukan oleh Kuasa Hukum Penggugat kepada Tergugat seorang bukan kepada pengelola JO-JE, sehingga dapat disimpulkan bahwa Tergugat mencoba menghindari dari kewajibannya dalam memberikan hak-hak serta mengembalikan uang Penggugat;

13. Bahwa tindakan tergugat yang tidak mau mengembalikan uang pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah), serta tidak mengakui dan tidak memberikan hak untuk mengelola dan menikmati hasil dari Jo-Je Bungalow & Buotique yang bangunannya dulu di bangun oleh Penggugat merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

14. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak mau mengembalikan hutangnya sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar) serta tidak mengakui dan tidak mau memberikan hak-hak pengelolaan Jo-Je Bungalow & Buotique kepada Penggugat, Penggugat telah dirugikan baik secara materiel dan Immateriel yang mana dapat diperinci ssebagai berikut :

## A. Kerugian Materiel

- Uang Sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar) yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagai pinjaman Tergugat untuk membeli tanah yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, kabupaten Lombok Barat;
- Biaya untuk mendirikan 3 unit bangunan bungalow, 1 unit bangunan art shop, dan 1 unit bangunan Jakuzi di atas tanah yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, kabupaten Lombok Barat sebesar Rp. 1.039.500.000 (satu milyar tiga puluh Sembilan juta rupiah);

Total keseluruhan sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar) + Rp. 1.039.500.000 (satu milyar tiga puluh Sembilan juta rupiah) = 2.039.500.000 (dua milyar tiga puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah)

## B. Kerugian Immateriel

Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat menyebabkan Penggugat merasa malu dan kehilangan harga diri terumata dikalangan relasi dan Penggugat juga telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan biaya untuk menyelesaikan masalah tersebut. Sekiranya persoalan ini tidak terjadi maka tentunya Penggugat dapat menjalani kehidupan serta menikmati hasil usaha yang telah di rencanakan. Hal ini tentunya

*Halaman 5 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/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)

sangat sulit diukur dengan uang namun kurang lebih sekitar Rp. 500.000.000,- (limaratus juta rupiah);

Jadi Total Kerugian Materiel dan Kerugian Immateriel Penggugat adalah sebesar Rp. 2. 539.500.000. (dua milyar lima ratus tiga puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah.;

15. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat telah Ingkar janji (Wanprestasi) kepada Penggugat dikarenakan telah mengabaikan Ketentuan perjanjian hutang piutang yang mana perjanjian tersebut dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi ketentuan hukum dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara. Yang mana PENGUGAT beritikad baik, memberikan uang pinjaman kepada TERGUGAT dan mengeluarkan uang untuk membangun 1 unit bangunan art shop, dan 1 unit bangunan Jakuzi di atas tanah yang dibeli oleh Tergugat, akan tetapi Tergugat malah mengingkari baik untuk mengembalikan uang pinjaman dan rencana yang telah di janjikan kepada Penggugat;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas Penggugat Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim untuk dapat memeriksa dan mengadili perkara ini dan memberikan putusan sebagai berikut;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perjanjian hutang piutang antara penggugat dengan tergugat yang di tuangkan dalam sebuah surat perjanjian hutang piutang yang di tanda tangani oleh Penggugat dan tergugat diatas kertas yang bermatrai 6000 (enam ribu rupiah) dan telah pula di WAARMERKING oleh JENNY ROSINI, SH.Spn Selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Senggigi Kabupaten Lombok Barat pada tanggal 5 September 2008 adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Bahwa bangunan 1 unit bangunan art shop, dan 1 unit bangunan Jakuzi di atas tanah yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, kabupaten Lombok Barat, berasal dari uang Penggugat ;
4. Menyatakan Tergugat mempunyai Hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);
5. Menyatakan bahwa TERGUGAT terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji atau Wanprestasi;

*Halaman 6 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Materiel dan Immateriel PENGGUGAT sebesar Rp. 2. 539.500.000. (dua milyar lima ratus tiga puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
8. Dan atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

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

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Gugatan Penggugat Kabur

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan Tergugat telah meminjam uang kepada Penggugat sebesar RP1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) untuk membeli sebidang tanah yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, yang di atasnya dibangun 1 unit bangunan Art Shop dan 1 unit bangunan Jakuzi yang kemudian tempat tersebut di beri nama Jo - Je Bungalow & Buotique, dengan total anggaran pembangunan sebesar Rp.1.039.000.000,- (satu milyar tiga puluh Sembilan juta rupiah), dimana Penggugat dalam gugatannya tersebut tidak menguraikan secara jelas dan rinci yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan Penggugat tersebut, apakah yang menjadi obyek sengketa adalah uang atautkah tanah berikut bangunan yang ada di atasnya ? tidak disebutkan secara jelas, detail dan rinci, tiba-tiba saja Tergugat dinyatakan telah melakukan "wanprestasi!", sehingga dengan demikian jelas terlihat gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), oleh karena tidak jelas yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan Penggugat; ;

### 2. Gugatan Penggugat Nebis In Idem

Bahwa selain gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel), gugatan Penggugat ternyata juga Nebis in Idem, oleh karena para pihak dan pokok perkara dalam perkara a quo sama dengan para pihak dan pokok perkara dalam putusan Pengadilan Negeri Mataram perkara Nomor :19/Pdt.G/2012/PN.MTR. tertanggal 28 Juni 2012, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor :

*Halaman 7 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

142/PDT/2012/ PT.MTR. tertanggal 29 November 2012, Jo.  
Putusan Mahkamah Agung Ri Nomor: 1400 KIPDT/2013 tertanggal  
7 Agustus 2015, sehingga jelas gugatan Penggugat adalah Nebis In  
Idem;

3. Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, maka terbukti bahwa surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal untuk diperiksa dan diadili dalam perkara a quo, karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang utuh dan menjadi bagian tak terpisahkan dalam jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat, kecuali apa yang telah diakui secara jelas dan tegas dalam jawaban ini;
3. Bahwa Penggugat dengan Tergugat saling kenal pada saat Tergugat masih tinggal di Bali untuk mengelola art shop Bonza milik Tergugat, dimana Penggugat sering datang ke art shop milik Tergugat tersebut sehingga Penggugat merasa tertarik dengan usaha milik Tergugat tersebut dan mengajak Tergugat untuk membuka usaha sejenis di Lombok- Nusa Tenggara Barat serta berjanji akan memberikan pinjaman kepada Tergugat;
4. Bahwa atas saran dan janji Penggugat tersebut, Tergugat merasa tertarik untuk membuka usaha di Lombok, kemudian Tergugat menjual semua asset milik Tergugat yang ada di Bali dan hasil penjualan tersebut Tergugat pergunakan untuk membeli tanah dan mendirikan bangunan berupa villa, Bungalow dan Boutique yang dikenal dengan nama UD. JO - JE Bungalow & Boutique tercatat atas nama RUKAIYAH (Tergugat), sehingga dengan demikian dalil gugatan Penggugat pada point 3 s/d point 5 adalah tidak benar dan merupakan hanya rekayasa Penggugat saja;
5. Bahwa selain itu Tergugat tidak pernah meminjam uang, ataupun membuat perjanjian hutang piutang dengan Penggugat, perjanjian hutang piutang tersebut adalah rekayasa Penggugat, hal ini terlihat secara jelas dan nyata, dimana didalam surat perjanjian hutang

Halaman 8 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/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)

putang tersebut tidak dicantumkan dimana dan kapan perjanjian dibuat, serta saksi-saksi yang mengetahui/ menyaksikan perjanjian itu dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tidak ada/tidak disebutkan dalam surat perjanjian, begitu pula dengan WAARMERKING atas surat perjanjian tersebut oleh Notaris/PPAT Jenny Rosini, SH. yang berkedudukan di Senggigi - Kabupaten Lombok Barat. Tergugat pernah mengkonfirmasi langsung kepada Notaris/PPAT, oleh karena Tergugat selaku pihak dalam perjanjian tersebut tidak pernah meminta dan/atau diminta persetujuan untuk meWAARMERKING surat perjanjian dimaksud;

6. Bahwa selanjutnya terkait dengan dalil gugatan Penggugat pada point 6 s/d point 9 adalah tidak benar dan hanya merupakan rekayasa Penggugat, hal ini terlihat di UD JO - JE Bungalow & Boutique tidak ada bangunan Jakuzi sebagaimana didalilkan Penggugat pada point 8 dalam surat gugatannya, oleh karena tanah dan bangunan yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat yang terkenal dengan nama UD. JO - JE Bungalow & Boutique adalah hak milik Tergugat, yang Tergugat beli dan bangun sendiri dari hasil menjual asset milik Tergugat yang ada di Bali, hal ini sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 1852, IMB, TOP dan SIUP yang tercatat atas nama RUKAIYAH (Tergugat);
7. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 10 dan 11 adalah bukti pengakuan dari Penggugat, mengenai dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah diperiksa, diadili dan diputus oleh Pengadilan Negeri Mataram dalam putusan Perkara Nomor : 1919/Pdt.G/2012/PN.MTR. tanggal 28 Juni 2012, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 142/PDT/2012/PT.MTR. tanggal 29 Nopember 2012, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1400 K/PDT/2013. tertanggal 7 Agustus 2015, yang amarnya menyatakan :
  - 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebahagian;
  - 2) Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah/bangunan yang menjadi objek sengketa yaitu tanah dan bangunan UD. JO - JE Bungalow & Boutique, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomo: 1852

*Halaman 9 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/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

tanggal 17 Juni 2008 atas nama RUKAIYAH {Penggugat} dengan luas 1021 terletak di Jalan Raya Senggigi Dsn Batubolong, Desa Batulayar, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Akok ;
- Sebelah Selatan: Tanah Milik Lian Cafe;
- Sebelah Timur : Jalan Raya ;
- Sebelah Barat : Laut/Pantai Senggigi.

3) Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

4) Menyatakan hukum bahwa perjanjian kontrak sewa tanggal 30 Mei 2008, perjanjian hutang piutang yang- ta,ppa piberi tanggal dan tempat dimana dibuat perjanjian tersebut dan perjanjian sewa menyewa nomor 05 tanggal 7 Agustus 2009 antara Tergugat dengan Peter Robert William Martin yang dibuat di Notaris Jenny Rosini, SH. Semuanya tidak berkekuatan hukum ;

5) Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan UD. JO - JE Bungalow dan Boutique, atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat kepada Penggugat dengan batas - batas sebagaimana petitum gugatan No. 2 seperti tersebut diatas tanpa syarat apapun ;

6) Menolak gugatan Pengugat untuk selebihnya

Bahwa berdasarkan amar putusan tersebut, terbukti dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah diperiksa, diadili dan diputus oleh Pengadilan Negeri Mataram Jo. Pengadilan Tinggi Mataram Jo. Mahkamah Agung RI dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap (BHT), sehingga dengan demikian terbukti gugatan Penggugat Nebis In Idem, oleh karena terhadap persoalan yang sama dengan pihak yang sama pula tidak dapat diajukan untuk kedua kalinya

8. Bahwa dari fakta hukum yang telah diuraikan tersebut di atas, maka jelas terbukti Tergugat tidak melakukan wanprestasi sebagaimana didalilkan dalam gugatan Penggugat dan bahkan Penggugat sendiri yang telah melakukan wanprestasi;

*Halaman 10 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak perlu ditanggapi secara detail dan rinci, oleh karena telah tercover dalam uraian tersebut diatas dan Tergugat secara tegas menolaknya karena tidak mendasar dan tidak beratasan hukum.

Dalam eksepsi :

Menerima eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
3. Dan/atau memberikan putusan yang seadit-adilnya menurut Hukum ;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram, tanggal 24 April 2018 Nomor: 227/Pdt.G/2017/PN.Mtr yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.521.000,- ( satu juta lima ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Membaca, Akta pernyataan permohonan Banding No.27/Akta-Bdg/2018/PN.Mtr, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 4 Mei 2018, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Mataram tanggal 24 April 2018, Nomor: 227/Pdt.G/2017/PN.Mtr diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca, Surat pemberitahuan pernyataan banding Nomor: 227/Pdt.G/2017/PN.Mtr, yang dibuat oleh juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 11 Mei 2018

*Halaman 11 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding ;

Membaca, risalah pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor: 227/Pdt/2017/PN.Mtr, yang dibuat oleh Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Mataram , telah memberi kesempatan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat masing – masing tertanggal 25 Juli 2018, untuk memeriksa, mempelajari berkas perkara dalam jangka waktu 14 hari, akan tetapi Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat , maupun Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mempelajari berkas perkara sesuai surat keterangan Panitera Pengadilan Negeri Mataram tanggal 31 Juli 2018 , sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Mataram menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor: 227/Pdt.G/2017/PN.Mtr tanggal 24 April 2018 dengan dihadiri oleh para pihak berperkara, kemudian terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada Hari Jumat tanggal 4 Mei 2018, dengan demikian permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 227/Pdt.G/2017/PN.Mtr tanggal 24 April 2018, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan – pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan – keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

*Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan - pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor*

*Halaman 12 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

227/Pdt.G/2017/PN.Mtr. tanggal 24 April 2018 dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat banding, dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat, tetap berada dipihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara didalam ke dua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat banding besarnya akan ditentukan didalam amar putusan ;

Mengingat Undang-Undang No:48 Tahun 2009, Undang-Undan No: 49 Tahun 2009 tentang perubahan Kedua atas Undang-Undang No: 2 Tahun 1986, RBg seta peraturan Per Undang-Undangan lain yang berkaitan dengan peraka ini ;

## MENGADILI

- Menerima Permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 24 April 2018 Nomor 227/Pdt.G/2017/PN. Mtr, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah );

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Pengadilan Tinggi Mataram pada hari **Kamis tanggal 25 Oktober 2018** oleh kami ; **RR. SURYOWATI, SH.,MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Mataram selaku Ketua Majelis dengan **I NYOMAN SOMANADA, SH.,MH.** dan **NOOR EDI YONO, SH.,MH.** masing-masing sebagai hakim anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 20 September 2018, Nomor 143/PDT/2018/PT.MTR untuk memeriksa dan mengadili perkara dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada **hari Kamis tanggal 1 Nopember 2018** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh **JUMA'AH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Halaman 13 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/PT.MTR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd.

Ttd.

1. I NYOMAN SOMANADA, SH.,MH.

RR. SURYOWATI, SH.,MH.

Ttd.

2. NOOR EDI YONO, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

Ttd.

JUMA'AH.

## Perincian biaya perkara:

Redaksi.....Rp 5.000,-

Meterai .....Rp 6.000,-

Pemberkasan.....Rp 139.000,-

Jumlah.....Rp 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Turunan Resmi

Mataram, Nopember 2018

Panitera

I Gde Ngurah Arya Winaya, S.H.M.H.

NIP. 19630424 198311 1 001

Untuk Turunan Resmi

Halaman 14 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/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

Mataram Agustus 2017

Panitera

H. YUNDA HASBI, S.H., M.H.,

NIP. 1960 1220 198303 1 007

Halaman 15 dari 14 halaman put. No.143/PDT/2018/PT.MTR