



PUTUSAN

Nomor 99/PDT/2024/PT MTR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**AMAH SARAH**, bertempat tinggal di Dusun Pemegatan Rt.00 Rw.00, Desa Taman Baru, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada SITI NURMAH, S.H., Advokad/Penasihat Hukum pada Law Officer Siti Nurmah S.H. & Partners, beralamat di Meninting Garden Blok E3, Meninting, Batulayar, Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.30/SN/SK/III/2024 tanggal 20 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 26 Maret 2024 Register Nomor:257/SK.PDT/2024/PN.MTR, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

LAWAN

1. **MAHYUN SEMBIRING**, bertempat tinggal di Dusun Timbal Rt.00

Rw.00, Desa Taman Baru, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada ADHAR, S.H., M.H. dan kawan-kawan Advokad/Konsultan Hukum pada A.R. Sambo Law Office, beralamat di Jalan TGH. Abdul Hafidz, Dusun Tegal, Desa Jagaraga, Kecamatan Kuripan, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.34/SK.Pdt/AR.S/XII/2023 tanggal 8 Desember 2023, yang telah

Hal 1 dari hal 10 Putusan Nomor 99/PDT/2024/PT MTR.

Paraf	KM	AI	All

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

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 13 Desember 2023 Register Nomor:1215/SK.PDT/2023/ PN.MTR, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;

2. **NURASIH**, bertempat tinggal di Dusun Pemegatan Rt.00 Rw.00,

Desa Taman Baru, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada TAUFIK RAJAB, S.H., Advokad/Pengacara pada Law Officer Taufik Rajab S.H. & Partners, beralamat di Jalan Sultan Kaharudin, Batu Ringgit Selatan, Kelurahan Tanjung Karang, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.05/SK-Per/I/2024 tanggal 28 Januari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 30 Januari 2024 Register Nomor:100/SK.PDT/2024/PN.MTR, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram Nomor 99/PDT/2024/PT MTR tanggal 25 Juli 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram Nomor 99/PDT/2024/PT MTR tanggal 25 Juli 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 259/Pdt.G/2023/PN Mtr tanggal 21 Juni 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Hal 2 dari hal 10 Putusan Nomor 99/PDT/2024/PT MTR.

Paraf	KM	AI	AI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.016.000 (dua juta enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 259/Pdt.G/2023/PN Mtr diucapkan pada tanggal 21 Juni 2024 dan telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Mataram pada hari itu juga, Kuasa Pembanding semula Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.30/SN/SK/III/2024 tanggal 20 Maret 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram Register No.30/SN/SK/III/2024 tanggal 20 Maret 2024; telah mengajukan permohonan banding sebagaimana Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor: 259/Pdt.G/2023/PN Mtr. tanggal 3 Juli 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram dan telah diberitahukan secara elektronik kepada Terbanding semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 4 Juli 2024. Permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut disertai memori banding tanggal 3 Juli 2024 yang telah diberitahukan secara elektronik kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 4 Juli 2024, dan atas memori banding tersebut Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding tanggal 9 Juli 2024 yang telah diberitahukan secara elektronik kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat dan Kuasa Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 11 Juli 2024;

Membaca Surat Pemberitahuan Memeriksa/Mempelajari Berkas (Inzage) Perkara Nomor: 259/Pdt.G/2023/PN Mtr. tanggal 18 Juli 2024 bahwa kepada

Hal 3 dari hal 10 Putusan Nomor 99/PDT/2024/PT  
MTR.

Paraf	KM	AI	AI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak telah diberitahukan secara elektronik hak-haknya untuk memeriksa berkas perkara (inzage) yang dimohonkan banding tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 259/Pdt.G/2023/PN Mtr. diucapkan pada tanggal 21 Juni 2024, dan permohonan banding Kuasa Pembanding semula Penggugat diajukan pada tanggal 3 Juli 2024, yaitu masih dalam tenggang waktu 14 hari sejak putusan diucapkan, sehingga memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, karenanya permohonan banding dari kuasa Pembanding semula Pengugat tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan keberatan Pembanding semula Pengugat yang termuat dalam materi memori banding adalah:

- Pembanding semula Penggugat tidak pernah melakukan jual beli tanah sengketa dengan Terbanding I semula Tergugat I, dan jual beli tanah tersebut tidak pernah diakui Pembanding semula Penggugat dalam BAP Kepolisian terkait Laporan Nomor:B/749/V/RES I.9/2023/RESKRIM tentang dugaan tindak pidana pemalsuan surat, yang tidak pernah disebutkan dalam gugatan, jawaban repliek maupun bukti surat, namun muncul dan dibahas dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama;
- Bahwa Terbanding II semula Tergugat II mengakui gugatan Pembanding semula Penggugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 174 HIR jo Pasal 1925 KUH.Perdata; pengakuan Terbanding II semula Tergugat II tersebut merupakan bukti yang sempurna;

Berdasarkan hal tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding memutuskan:

1. Menerima permohonan banding Pembanding/Penggugat;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Mataram No.259/Pdt.G/2023/PN.Mtr. tertanggal 21 Juni 2024 menjadi sebagai berikut:

Hal 4 dari hal 10 Putusan Nomor 99/PDT/2024/PT  
MTR.

Paraf	KM	AI	AI



Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I/Terbanding I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli secara lisan antara AMAQ SARAH dan Almarhum INAQ ISAH batal demi hukum;
3. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli 1989 yang dibuat oleh MAHYUN SEMBIRING (Tergugat I) mengandung cacat yuridis serta tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal demi hukum Surat Pernyataan Jual Beli 1989 yang dibuat oleh MAHYUN SEMBIRING (Tergugat I) dan Tergugat II;
5. Menyatakan hukum obyek sengketa, dahulu terletak di Dusun Magetan, Desa Sekotong Tengah, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, dan sekarang menjadi Dusun Timbal, Desa Taman Indah, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, dengan luas kurang lebih 28.700 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap obyek sengketa;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian berupa:
8. Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II atau siapa saja yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan secara sukarela dan apabila perlu dengan bantuan kepolisian;
9. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat;

Hal 5 dari hal 10 Putusan Nomor 99/PDT/2024/PT  
MTR.

Paraf	KM	AI	AI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dalam kontra memori bandingnya menyatakan; sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga oleh karenanya mohon perkenan Majelis Hakim Tingkat Banding memutuskan sebagai berikut:

- Menerima alasan-alasan kontra memori banding Terbanding I/Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menolak memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Mataram Nomor 259/Pdt.G/2023/PN.Mtr tertanggal 20 Juni 2024;
- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa mencermati hal-hal yang menjadi keberatan dan alasan Pembanding semula Penggugat tersebut di atas; tentang tidak pernahnya Pembanding semula Penggugat melakukan jual beli tanah sengketa dengan Terbanding I semula Tergugat I, dan pengakuan Terbanding II semula Tergugat II atas gugatan Pembanding semula Penggugat sebagai bukti yang sempurna, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa pernyataan Pembanding semula Penggugat yang menyebutkan sebagai pemilik tanah sengketa yang diberi Surat Keterangan Tanah oleh Pemerintah berdasarkan bukti P-1 berupa Surat Keterangan Tanah tanggal 16 Maret 1990 tercatat atas nama AMAK SARAH, Pipil Nomor: 2256, Persil Nomor: 521, Luas 2,870 Ha., pada klasiran /Pencatatan Tahun 1940

Hal 6 dari hal 10 Putusan Nomor 99/PDT/2024/PT  
MTR.

Paraf	KM	AI	AI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan Tahun 1990 menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan, atas kepemilikan tanah dimaksud Terbanding I semula Tergugat I mengakui tanah sengketa adalah milik Pembanding semula Penggugat, namun tanah tersebut telah beralih tangan kepada Terbanding I semula Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 16 Desember 1989 antara AMAK SARAH/ Pembanding semula Penggugat selaku Penjual dengan MAHYUN/Terbanding I semula Tergugat I selaku Pembeli (vide bukti T-1), dan atas tanah sengketa yang telah diperjual-belikan tersebut pada Kantor Inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan Mataram pada tanggal 21 Desember 1989 terdaftar sebagai objek pajak atas nama MAHYUN (vide bukti T-2);

Menimbang, bahwa kepemilikan tanah sengketa yang diklaim sebagai milik Pembanding semula Penggugat dengan mendasarkan pada bukti P-1 ternyata **telah beralih** kepada Terbanding I semula Tergugat I (vide bukti T-1 dan T-2), dan berdasarkan bukti T.I-5 sampai dengan T.I-12 berupa SPPT PBB; tanah sengketa tercatat atas nama MAHYUN/Terbanding I semula Tergugat I, sedangkan Pembanding semula Penggugat tidak lagi dan atau tidak dapat menunjukkan sebagai wajib pajak atas tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa **peralihan hak** atas tanah sengketa terjadi tanggal 16 Desember 1989 dilanjutkan dengan pembayaran PBB oleh Terbanding I semula Tergugat I, sementara bukti yang sama yang menjadi dasar kepemilikan tanah Pembanding semula Penggugat yaitu tanggal 16 Maret 1990 dan tidak ada lagi kelanjutan pembayaran PBB atas nama Pembanding semula Penggugat;

Bahwa disisi lain Pembanding semula Penggugat menyangkal tanah miliknya yang menjadi sengketa dalam perkara a quo dijual kepada Terbanding I semula Tergugat I, karena sesungguhnya tanah tersebut dijual secara lisan kepada (Almarhum) INAQ ISAH/Ibu Kandung Terbanding I/Istri Terbanding II dengan disaksikan oleh Saksi Ratim yang mengetahui penjualan tersebut berdasarkan informasi dari keluarga dan orang lain (testimonium de auditu);

Hal 7 dari hal 10 Putusan Nomor 99/PDT/2024/PT  
MTR.

Paraf	KM	AI	AI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain itu Pembanding semula Penggugat berpendapat bahwa pengakuan Terbanding II semula Tegugat II atas dalil gugatan Pembanding semula Penggugat terkait jual beli lisan antara Pembanding semula Penggugat dengan (Almarhum) INAQ ISAH, merupakan bukti yang sempurna dan mengikat (vide Pasal 1925 BW);

Menimbang, bahwa terhadap jual beli lisan berdasarkan keterangan saksi testimonium de auditu dan pengakuan Terbanding II semula Tergugat II atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding dengan memperhatikan rangkaian fakta yang menjadi pertimbangan tersebut di atas; berpendapat bahwa sesungguhnya subyek hukum dalam perkara a quo adalah Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I, karena Terbanding I semula Tergugat I adalah subyek hukum yang menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa, sementara Terbanding II semula Tergugat II adalah subyek hukum yang dipandang mengetahui terjadinya jual beli lisan antara Pembanding semula Penggugat dengan istrinya Terbanding II semula Tergugat II yang tidak menguasai dan atau memanfaatkan tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, sehingga Antara Pembanding semula Penggugat tidak ada perselisihan hukum dengan Terbanding II semula Tergugat II ( vide putusan MA RI No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 ), karenanya pengakuan Terbanding II semula Tergugat II tidak dapat dikategorikan sebagai bukti sempurna sebagaimana ketentuan Pasal 1925 BW;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya menjadi tidak berdasar untuk membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dan dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Mataran Nomor 259/Pdt.G/2023/PN.Mtr tanggal 21 Juni 2024 dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya beralasan hukum untuk dikuatkan;

Hal 8 dari hal 10 Putusan Nomor 99/PDT/2024/PT  
MTR.

Paraf	KM	AI	AI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Pihak Pembanding semula Penggugat tetap pada pihak yang kalah baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun Peradilan Tingkat Banding, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan dalam R.Bg, Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo Undang-undang No.49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perrundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataran Nomor 259/Pdt.G/2023/ PN.Mtr tanggal 21 Juni 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat di Mataram, pada hari Kamis, tanggal 22 Agustus 2024 oleh kami Akhmad Suhel, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, I Gde Ginarsa, S.H. dan Sugiyo Mulyoto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 29 Agustus 2024 oleh Ketua Majelis dengan didampingi Para Hakim Anggota dan Putu Dalton, S.H., Panitera Pengganti,

Hal 9 dari hal 10 Putusan Nomor 99/PDT/2024/PT  
MTR.

Paraf	KM	AI	AI



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

tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya, serta putusan ini telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Mataram pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

t.t.d.

1. Akhmad Suhel, S.H.

t.t.d.

2. Sugiyo Mulyoto, S.H., M.H.

Hakim Ketua Majelis,

t.t.d.

I Gde Ginarsa, S.H.

Panitera Pengganti,  
t.t.d.

Putu Dalton, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

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

Hal 10 dari hal 10 Putusan Nomor 99/PDT/2024/PT  
MTR.

Paraf	KM	AI	All