



**PUTUSAN**

**Nomor 203 / PDT / 2020 / 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 :

1. **SAPRIADI**, laki-laki, umur 40 tahun, bertempat tinggal di Dusun Kuranji Dalang RT. 001, Desa Kuranji Dalang, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT KONVENSI I / TERGUGAT REKONVENSI I**;
2. **SAPRIANTO**, laki-laki, umur 42 tahun, bertempat tinggal di Dusun Kuranji Dalang RT. 001, Desa Kuranji Dalang, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT KONVENSI II / TERGUGAT REKONVENSI II**;

Keduanya dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **H. MAKMUN, SH. SUUD BASRI, SH., ABDUL HANAN, SH.MH., SOFIAN HARIS, SH.** dan **WINDA RATNANINGRUM, SH.**, semuanya Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum (Law Aid Institution) "TRI - SUKSES" NTB, yang beralamat di Jl. Langko No. 88, Kelurahan Dasan Agung, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 06 /LBH-TS/NTB/V/2020 tanggal 18 Mei 2020 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor 347/SK.PDT/2020/PN.MTR tanggal 03 Juni 2020; **keduanya sekarang sebagai PARA PEMBANDING, semula PARA PENGUGAT**;

**LAWAN**

- **PT. LOMBOK ROYAL PROPERTY**, berkedudukan di Jl. WR. Supratman No. 3 Mataram, yang dalam hal ini **Drs. IZZAT HUSEIN, MM.**, selaku Direktur PT. Lombok Royal Property, ;

Dalam tingkat banding memberikan Kuasa kepada : **HIJRAT PRIYATNO, SH., MH. dan FADLY RUMIYANTO, SH.** Advokat pada Kantor Advokat & Legal Consultan "HIJRAT PRIYATNO, SH. MH. & Rekan", yang beralamat di Jl. Surabaya No. 12 Taman Baru, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 01 /SK.PDT/ADV.MT/2020 tanggal 29 Mei 2020 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor 345 / SK.PDT / 2020 / PN.MTR tanggal 03 Juni 2020, semula disebut sebagai **TERGUGAT KONVENSI/PENGUGAT REKONVENSI**, sekarang sebagai **TERBANDING** ;

**PENGADILAN TINGGI tersebut ;**

**Halaman 1 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / PT.MTR.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 25 Nopember 2020 tentang Penetapan hari sidang pemeriksaan perkara ini

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya tanggal 18 Mei 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 20 Mei 2020 dengan Nomor Register 118 / Pdt.G / 2020 / PN.Mtr, yang telah diubah sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan hukum Perjanjian Jual Beli sebidang tanah Hak Milik Penggugat SHM Nomor 93 Luas 11.338 m2 terletak di Subak Perampuan Kpt. Nomor 100 atas nama AMAK ADINAH (almarhum), ayah kandung Para Penggugat;
2. Bahwa sekitar bulan April 2018, Tergugat yang diwakili oleh 3 orang Staf/Karyawan Tergugat bernama H. MISBAH, BUDI CAHYADI dan AYU INDERA didampingi oleh NOTARIS SALEH HAMBALI, SH., MKn, datang kerumah Penggugat dengan maksud bahwa Tergugat mau membayar tanah Penggugat tersebut;
3. Bahwa Tergugat membawa pejabat Notaris rupanya untuk meyakinkan Penggugat betapa seriusnya Tergugat terhadap tanah Penggugat;
4. Bahwa pada hari itu juga Penggugat dan Tergugat tercapai kesepakatan antara lain mengenai harga dan waktu pembayaran;
5. Bahwa disepakati harga tanah Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta) rupiah per-Are dibayar dalam 5 tahap yakni setiap 2 bulan dilakukan pembayaran dan dalam jangka waktu 10 bulan pembayaran sudah harus lunas;
6. Bahwa pada hari itu tanggal 17 April 2018 Penggugat menerima pembayaran pertama sebesar Rp. 517.714.000,- (lima ratus tujuh belas juta tujuh ratus empat ribu rupiah). Dan pada hari itu juga Penggugat diminta untuk langsung menuju Kantor Notaris SALEH HAMBALI, SH. MKn. untuk menandatangani kesepakatan mengenai harga dan waktu pembayaran tanah Penggugat;
7. Bahwa dalam kenyataannya pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat tidak sesuai dengan kesepakatan diatas. Untuk jelasnya pembayaran yang sudah dilakukan Tergugat adalah sebagai berikut :

1. 17 April 2018	Rp. 517.714.000
2. 27 Juli 2018	Rp. 567.814.000
3. 20 Oktober 2018	Rp. 567.814.000

Halaman 2 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / PT.MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. 31 Mei 2019	Rp. 200.000.000
5. 29 April 2019	Rp. 540.329.000
6. 6 April 2020	<u>Rp. 253.170.000</u>
Jumlah	Rp. 2.646.841.000
Total Harga 11.338 x Rp. 33.000.000	<u>Rp. 3.741.000.000</u>
Sisa Pembayaran	Rp. 1.094.000.000.-

(satu milyar Sembilan puluh empat juta rupiah)

8. Bahwa bilamana dihitung sejak April 2018 sampai dengan tanggal gugatan ini, ternyata sudah lebih 24 bulan Tergugat belum melunasi pembayaran tanah Penggugat. Padahal sebagaimana telah diterangkan diatas, kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tidak lebih dari 10 bulan sudah harus lunas;
9. Bahwa semua orang tahu, khususnya para Pengembang Properti seperti Tergugat, tanah hampir setiap bulan naik harganya;
10. Bahwa bilamana pada April 2018 harga tanah dilokasi tanah Penggugat harganya Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) per-Are maka pada tahun ini harga tanah dilokasi itu tidak kurang dari Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) per-Are;
11. Bahwa pada tanggal 9 Mei 2020 tiba-tiba Tergugat mengirim beberapa orang preman dengan maksud mau masuk kelokasi tanah Penggugat, tapi Penggugat mencegahnya dengan alasan belum lunas dibayar;
12. Bahwa kemudian pada hari itu juga, tanggal 9 Mei 2020 Tergugat mengundang Penggugat ke kantornya di Jl.WR Supratman no. 3 Mataram, dan disaat itu Tergugat menyatakan bahwa harga tanah Penggugat Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) per-Are;
13. Bahwa Penggugat membantah harga yang disampaikan Tergugat tersebut dan mengingatkan Tergugat bahwa harga tanah Penggugat Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) per-are. Dan pada saat itu salah seorang staf Tergugat yang ikut dalam pertemuan pertama tanggal 17 April 2018 membenarkan harga Rp. 33.000.000,- tersebut;
14. Bahwa pertemuan di tempat Tergugat tersebut deadlock;
15. Bahwa dengan demikian maka disamping Tergugat dengan sengaja melanggar kesepakatan pelunasan pembayaran paling lama dalam jangka waktu 10 (sepuluh) bulan, Tergugat juga telah melanggar kesepakatan mengenai harga tanah yang seharusnya Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) per-are, menjadi Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta) per-are;

Halaman 3 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / 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

16. Bahwa 2 (dua) perbuatan melawan hukum tersebut kiranya sudah cukup dijadikan dasar untuk menuntut PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI ini dan bilamana Tergugat berkehendak untuk tetap melakukan jual-beli, maka Penggugat meminta agar Tergugat membayar dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per-are;
17. Bahwa dari uraian diatas, jelaslah bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, berupa keterlambatan pembayaran tanah kepada Penggugat selama lebih dari 24 (dua puluh empat) bulan dan secara sepihak telah menetapkan harga Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) per-are, yang semula sebesar Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) per- are;
18. Bahwa harga tanah setiap bulan sudah pasti merangkak naik apalagi di lokasi pengembangan perumahan seperti lokasi milik Penggugat. Dan untuk saat ini harga tanah dilokasi tanah sengketa sekitar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) per-are;
19. Bahwa untuk itu Penggugat sangat wajar bilamana menuntut Tergugat untuk membayar harga tanah Penggugat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per-are. Atau Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-M2 dan dengan demikian harga tanah Penggugat yang harus dibayar Tergugat menjadi sebesar  $11.338 \text{ M2} \times \text{Rp. } 50.000.000,- = \text{Rp. } 5.669.000.000,-$  (lima milyar enam ratus enam puluh sembilan juta rupiah);
20. Bahwa setelah diperhitungkan dengan pembayaran yang sudah diterima oleh Penggugat, maka sisa harga tanah yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 5.669.000.000,- dikurangi Rp. 2.646.841.000- = Rp. 3.022.159.000,- (tiga milyar dua puluh dua juta rupiah);
21. Bahwa disamping kewajiban membayar lunas harga tanah Penggugat, Tergugat juga harus dihukum membayar ganti rugi atas keterlambatan pelunasan tanah Penggugat berupa Ganti Rugi Materiil dan Ganti Rugi Immateriil;
22. Bahwa Ganti Rugi Materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per-bulan, terhitung sejak bulan Februari 2019 sampai dengan pelaksanaan Putusan Hakim Tetap;
23. Bahwa oleh karena Tergugat telah menyakiti perasaan Penggugat dengan ulahnya mengulur-ulur pembayaran dan sikap arogan yang disertai dengan mengerahkan preman kelokasi tanah Penggugat, maka wajar bilamana Penggugat memohon agar Tegugat dihukum membayar Ganti rugi Moril sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
24. Bahwa menjelang Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri, Tergugat

**Halaman 4 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / PT.MTR.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlihat memaksakan kehendaknya untuk memasuki lokasi tanah Penggugat dan melakukan kegiatan pengurukan dan kemungkinan berlanjut kepembangunan perumahan. Padahal antara Penggugat dan Tergugat belum menanda tangani AKTA JUAL BELI tanah dimaksud;

25. Bahwa oleh karena itu Penggugat disamping mengajukan Gugatan Pokok juga akan mengajukan GUGATAN PROVISI;

## **GUGATAN PROVISI**

1. Bahwa demi menjaga hak-hak Pengugat dari tindakan memaksakan kehendak Tergugat untuk masuk kelokasi tanah milik Penggugat, perlu mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan;
2. Bahwa tindakan Tergugat melakukan pengurukan tanah dilokasi tanah hak milik Penggugat dapat memancing bentrok fisik antara warga masyarakat sekitar dengan pekerja-pekerja/preman yang dipekerjakan oleh Tergugat;
3. Bahwa oleh karena itu Penggugat memohon agar sebelum Putusan Gugatan Pokok, kiranya terlebih dahulu dijatuhkan putusan SELA sebagai berikut :
  - Melarang Tergugat memasuki tanah sengketa sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
  - Menghentikan kegiatan pengurukan dan kegiatan lain dilokasi tanah sengketa sampai dengan adanya putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan fakta fakta hukum terurai diatas, Penggugat memohon kiranya Majelis Hakim yang mulia berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dan menjatuhkan PUTUSAN sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI**

1. Melarang Tergugat memasuki area lahan Penggugat sampai dengan adanya Putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap;
2. Menghentikan segala kegiatan pengurukan dan kegiatan lainnya dilahan sengketa;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menetapkan harga tanah Penggugat seluas 11.338 M2 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per-are;
4. Menghukum Tergugat membayar sisa harga tanah Penggugat sebesar Rp. 3.022.159.000,- (tiga milyar dua puluh dua juta seratus lima puluh Sembilan ribu rupiah);

Halaman 5 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / PT.MTR.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat membayar Ganti Rugi Materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per-bulan, terhitung sejak bulan Februari 2019 sampai dengan pelaksanaan Putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat membayar Ganti Rugi Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini;
8. Atau putusan lain yang memenuhi rasa keadilan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk NYOMAN AYU WULANDARI, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Juni 2020, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat Konvensi dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut pihak Tergugat Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Para Penggugat Konvensi yang tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan reconvensi sebagai berikut :

## I. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Tidak benar** antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi melakukan hubungan jual beli tanah dengan dasar Sertifikat Hak Milik No. 93 seluas 11.338 M2, terletak di Subak Parampuan Kpt No. 100 atas nama AMAK ADINAH (alm), yang **benar** adalah antara Tergugat Konvensi dengan Penggugat Konvensi telah terjadi hubungan hukum jual beli atas tanah dengan dasar yaitu :

Halaman 6 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / PT.MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Untuk tanah atas nama SAPRIADI berdasarkan Sporadik tertanggal 05 Oktober 2017 mengetahui Kepala Desa Kuranji Dalang Jo. Sporadik tertanggal 11 September 2017 Reg. No. 009/Spor/DKD/IX/2017 mengetahui Kepala Desa Kuranji, yang setelah diukur ulang secara bersama-sama antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi sehingga luas tanah objek jual beli menjadi seluas 6.665 M2;
- b. Untuk tanah SAPRIANTO alias TONO berdasarkan Sporadik tertanggal 11 September 2017 mengetahui Kepala Desa Kuranji Dalang yang setelah diukur ulang secara bersama-sama antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi sehingga luas tanahnya menjadi seluas 3.470 M2;
2. Bahwa atas perjanjian jual beli tersebut telah disepakati antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi seharga Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah)/are atau Rp. 280.000,-/M2 dan Tergugat Konvensi telah membayar lunas harga tanah tersebut kepada Penggugat Konvensi 1 dan 2 yaitu masing-masing :
  - a. Untuk tanah atas nama SAPRIADI seluas 6.665 M2 x Rp. 28.000,-/M2 atau Rp. 28.000.000,-/are = Rp. 1.866.200.000,- dengan rincian pembayaran :
    1. Pembayaran pertama DP pada tanggal 18-09-2017 sejumlah Rp. 25.000.000,-;
    2. Pembayaran kedua pada tanggal 17 April 2018 sejumlah Rp. 348.240.000,-;
    3. Pembayaran Ketiga pada tanggal 27 Juli 2018 sejumlah Rp. 373.240.000,-;
    4. Pembayaran keempat pada tanggal 10 Oktober 2018 sejumlah Rp. 373.240.000,-  
  
Fee Makelar ; Rp.46.655.000,-;  
  
Pajak : Rp.46.655.000,-;
    5. Pembayaran kelima pada tanggal 31 Mei 2019 sejumlah Rp. 100.000.000,-;
    6. Pembayaran keenam pada tanggal 29 Agustus 2019 sejumlah Rp. 300.000.000,-;
    7. Pembayaran ketujuh yaitu Pelunasan dilakukan pada tanggal 9 September 2019 sejumlah Rp. 253.170.000,-;

Halaman 7 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / 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

sehingga total pembayaran seluruhnya dari Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi 1 adalah sejumlah Rp. 1.866.200.000,- (satu miliar delapan ratus enam puluh enam juta dua ratus ribu rupiah);

- b. Untuk tanah atas nama SUPRIANTO alias TONO seluas 3.470 M2 x Rp. 28.000.000,- = Rp. 972.370.000,- dengan perincian pembayaran :

1. Pembayaran DP pertama pada tanggal 3 Oktober 2017 sejumlah Rp. 25.000.000,-;
2. Pembayaran kedua pada tanggal 17 April 2018 sejumlah Rp. 169.474.000,-;
3. Pembayaran Ketiga pada tanggal 27 Juli 2018 sejumlah Rp. 194.474.000,-;
4. Pembayaran keempat pada tanggal 10 Oktober 2018 sejumlah Rp. 194.474.000,-;

Fee Makelar : Rp.24.309.250,-;

Pajak : Rp.24.309.250,-;

5. pembayaran kelima pada tanggal 31 Mei 2019 sejumlah Rp. 100.000.000,-;
6. pembayaran keenam yaitu pelunasan pada tanggal 29 Agustus 2019 sejumlah Rp. 240.329.500,-;

sehingga total pembayaran Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi 2 adalah sejumlah Rp.972.370.000,-;

3. Bahwa selama tahapan pembayaran tanah objek jual beli tersebut di atas belum dilunasi oleh Tergugat Konvensi tanah objek jual beli masih tetap dikuasai dan digarap serta diambil hasil pertaniannya oleh Penggugat Konvensi, akan tetapi setelah dilakukan pelunasan yang dilakukan Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi pada tanggal 29 Agustus 2019 tanah objek jual beli tersebut langsung diserahkan (dilevering) sepenuhnya oleh Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi dengan telah dilakukan pengurukan/pematangan lahan/pemerataan tanah yang dikerjakan oleh Subkontraktor bagian pengurukan yang ditunjuk oleh Tergugat Konvensi;
4. Bahwa tidak benar H. MISBAH adalah karyawan/staf dari Tergugat Konvensi yang benar adalah H. MISBAH adalah Makelar/penghubung jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi akan tetapi tidak ikut digugat dalam perkara ini;

**Halaman 8 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / 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

5. Bahwa Penggugat Konvensi menyebutkan dalam gugatannya tentang keterlibatan pihak lain yaitu H. MISBAH, BUDI CAHYADI dan AYU INDERA, Notaris SALEH HAMBALI SH. MKn akan tetapi H. MISBAH, BUDI CAHYADI dan AYU INDERA dan Notaris SALEH HAMBALI SH. MKn, tidak ikut di gugat oleh Penggugat Konvensi sehingga gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1125 K/PDT/1984 yang menyatakan bahwa terhadap gugatan kurang pihak) maka mohon gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima;
6. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi terhadap Tergugat Konvensi adalah gugatan yang tidak layak dan tidak patut dilakukan karena tanah objek jual beli telah dilunasi seluruhnya oleh Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi dan tanah objek jual beli tersebut telah diserahkan/dilevering oleh Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi sejak tanggal 29 Agustus 2019, sehingga secara hukum Tergugat Konvensi tidak mempunyai kewajiban apapun lagi atas jual beli tersebut terhadap Penggugat Konvensi, dan secara agama perbuatan Penggugat Konvensi yang dengan sengaja menghalalkan segala cara untuk mendapatkan keuntungan dengan tidak memperhatikan kepentingan orang lain, padahal Penggugat Konvensi mengetahui bahwa tanah objek jual beli dipergunakan untuk pembangunan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang merupakan program pemerintah sehingga perbuatan Penggugat Konvensi sangat bertentangan dengan moral agama dan moral hukum;
7. Bahwa adapun tentang Sertifikat Hak milik No. 93 Luas 11. 338 M2 atas nama AMAQ ADINAH, sama sekali tidak pernah diberitahukan oleh Penggugat Konvensi sejak awal jual beli dan tidak pernah dijadikan dasar untuk melakukan jual beli dengan Tergugat Konvensi, sehingga Tergugat Konvensi menduga Penggugat Konvensi mempunyai **itikad tidak baik** terhadap Tergugat Konvensi;
8. Bahwa jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi sebagaimana tersebut pada poin 1 dan 2 jawaban pokok perkara Tergugat Konvensi di atas, telah memenuhi syarat suatu perjanjian jual beli sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang secara jelas menyatakan :
  - a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  - c. Suatu hal tertentu;
  - d. Suatu sebab yang halal;

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut diatas tidak ada satu

**Halaman 9 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / 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

alasanpun dari ketentuan Pasal tersebut yang tidak terpenuhi dari perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi, oleh karena itu perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi secara hukum tidak dapat dibatalkan seperti keinginan Penggugat Konvensi pada Poin 16 gugatannya suatu hal yang tidak berdasarkan hukum maka mohon untuk ditolak seluruhnya;

9. Bahwa seperti gugatan Penggugat Konvensi yang menyatakan bahwa harga tanah obyek jual beli sebesar Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah)/per are dan sekarang meminta lagi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) adalah **tidak benar, yang benar** adalah harga jual beli sebesar Rp. 28.000.000/are, yang merupakan harga yang jauh dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana yang tercantum dalam SPPT tanah objek jual beli dan selama waktu pembayaran dan pelunasan tanah objek jual beli, Penggugat Konvensi tidak pernah berkomentar dan tidak keberatan apapun juga dan langsung menerima secara bertahap pembayaran dan pelunasan dari Tergugat Konvensi untuk Penggugat Konvensi 1 sejumlah Rp. 1.866.200.000,- (satu miliar delapan ratus enam puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) dan untuk Penggugat Konvensi 2 sejumlah Rp. 972.370.000,-;
10. Bahwa Tergugat Konvensi tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum kepada siapapun termasuk kepada Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi dengan itikad baik telah melaksanakan segala kewajiban sesuai dengan kesepakatan jual beli tersebut dan uang yang telah dikeluarkan Tergugat Konvensi tersebut bukanlah uang yang sedikit jumlahnya, itu adalah jumlah yang cukup besar dalam bisnis Tergugat Konvensi, sehingga wajar dan beralasan hukum apabila dinyatakan Tergugat Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik;
11. Bahwa terhadap obyek jual beli tanah tersebut yang telah dikuasai oleh Tergugat Konvensi dan telah diuruk sudah menyatu dengan tanah Tergugat Konvensi yang lainnya berdasarkan site plan;
12. Berdasarkan hal tersebut di atas maka mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus dengan menolak seluruh gugatan Penggugat Konvensi;

## II. JAWABAN GUGATAN PROVISI

1. Membaca dan menganalisa gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi yang dihubungkan dengan ketentuan hukum yang berlaku maka

Halaman 10 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / PT.MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan provisi Penggugat Konvensi tidak memenuhi syarat menurut hukum maka mohon ditolak seluruhnya;

2. Bahwa gugatan provisi Penggugat Konvensi yang hendak meminta agar melarang Tergugat Konvensi memasuki tanah sengketa sampai dengan ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap adalah gugatan yang tidak berdasarkan hukum maka mohon ditolak seluruhnya;

### III. GUGATAN REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat Konvensi sebagai Penggugat dalam Rekonvensi ini dan Penggugat Konvensi sebagai Tergugat dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan yang salah satunya mensukseskan program pemerintah khususnya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam pembangunan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
3. Bahwa untuk menjalankan program pemerintah tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah membeli tanah dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu :
  - a. Untuk tanah atas nama SAPRIADI berdasarkan Sporadik tertanggal 05 Oktober 2017 mengetahui Kepala Desa Kuranji Dalang Jo. Sporadik tertanggal 11 September 2017 Reg. No.009/Spor/DKD/IX/2017 mengetahui Kepala Desa Kuranji, yang setelah diukur ulang secara bersama-sama antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi luas tanahnya menjadi seluas 6.665 M2;
  - b. Untuk tanah SAPRIANTO alias TONO berdasarkan Sporadik tertanggal 11 September 2017 mengetahui Kepala Desa Kuranji Dalang yang setelah diukur ulang secara bersama-sama antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi luas tanahnya menjadi seluas 3.470 M2;
4. Bahwa atas jual beli tanah tersebut di atas, telah disepakati seharga Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah)/are atau Rp. 280.000,-/M2 dan Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas harga tanah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi 1 dan 2 yaitu masing-masing :
  - a. Untuk tanah atas nama SAPRIADI seluas 6.665 M2 x Rp.28.000,-/M2 atau Rp. 28.000.000,-/are = Rp. 1.866.200.000,- dengan perincian pembayaran :

Halaman 11 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / PT.MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pembayaran pertama DP pada tanggal 18-09-2017 sejumlah Rp. 25.000.000,-;
2. Pembayaran kedua pada tanggal 17 April 2018 sejumlah Rp. 348.240.000,-;
3. Pembayaran Ketiga pada tanggal 27 Juli 2018 sejumlah Rp. 373.240.000,-;
4. Pembayaran keempat pada tanggal 10 Oktober 2018 sejumlah Rp. 373.240.000,-;
- Fee Makelar ; Rp.46.655.000,-;
- Pajak : Rp.46.655.000,-;
5. Pembayaran kelima pada tanggal 31 Mei 2019 sejumlah Rp. 100.000.000,-;
6. Pembayaran keenam pada tanggal 29 Agustus 2019 sejumlah Rp. 300.000.000,-;
7. Pembayaran ketujuh yaitu Pelunasan dilakukan pada tanggal 9 September 2019 sejumlah Rp. 253.170.000,-;

sehingga total pembayaran seluruhnya dari Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi 1 adalah sejumlah Rp. 1.866.200.000,- (satu miliar delapan ratus enam puluh enam juta dua ratus ribu rupiah);

- b. Untuk tanah atas nama SUPRIANTO alias TONO seluas 3.470 M2 x Rp. 28.000.000,- = Rp. 972.370.000,- dengan perincian pembayaran :
  1. Pembayaran DP pertama pada tanggal 3 Oktober 2017 sejumlah Rp. 25.000.000,-;
  2. Pembayaran kedua pada tanggal 17 April 2018 sejumlah Rp. 169.474.000,-;
  3. Pembayaran Ketiga pada tanggal 27 Juli 2018 sejumlah Rp. 194.474.000,-;
  4. Pembayaran keempat pada tanggal 10 Oktober 2018 sejumlah Rp. 194.474.000,-;

**Halaman 12 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / PT.MTR.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fee Makelar : Rp.24.309.250,-;

Pajak : Rp.24.309.250,-;

5. pembayaran kelima pada tanggal 31 Mei 2019 sejumlah Rp. 100.000.000,-;

6. pembayaran keenam yaitu pelunasan pada tanggal 29 Agustus 2019 sejumlah Rp. 240.329.500,-;

sehingga total pembayaran Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi 2 adalah sejumlah Rp. 972.370.000,-;

5. Bahwa walaupun tanah objek jual beli telah dilunasi dengan baik oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi akan tetapi Tergugat Rekonvensi tidak mengakuinya dan berusaha dengan menghalalkan segala cara untuk merugikan Penggugat rekonvensi dimana pada saat jual beli awal Tergugat Rekonvensi menunjukkan bukti kepemilikan berupa Sporadik dan tiba-tiba dalam gugatannya menyatakan lagi mempunyai Sertifikat Hak Milik No. 93 Luas 11. 338 M2 atas nama AMAQ ADINAH, sehingga wajar Penggugat Rekonvensi patutlah menduga adanya niat jahat/niat tidak baik/itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi untuk merugikan Penggugat Rekonvensi maka melalui gugatan Rekonvensi ini memohon agar Penggugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik;

6. Bahwa oleh karena jual beli didasarkan pada sporadik dan telah dilunasi oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sehingga jual beli tersebut telah memenuhi Pasal 1320 KHUPerdata maka segala surat-surat yang berada dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi yang berkaitan dengan tanah objek jual beli mohon untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;

7. Bahwa tingkah polah Tergugat Rekonvensi sangat merugikan Penggugat Rekonvensi yang bergerak dibidang Pembangunan rumah murah yang merupakan program Pemerintah Pusat melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), dimana Tergugat Rekonvensi telah berusaha merusak citra dan nama baik perusahaan yang telah dijaga dan dirintis oleh Penggugat Rekonvensi selama bertahun-tahun, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian moril dan materiil Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan apabila Tergugat Rekonvensi tidak mampu membayar maka mohon disita harta-harta milik Tergugat Rekonvensi;

**Halaman 13 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / PT.MTR.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa gugatan Rekonvensi ini di dukung oleh Bukti-bukti yang otentik menurut hukum maka layak dan patut untuk dikabulkan seluruhnya;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas maka dengan ini Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadilkan perkara ini untuk memutus sebagai berikut :

## I. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak seluruh gugatan Penggugat Konvensi atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima karena kurang pihak;

## II. DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi dari Penggugat Konvensi seluruhnya;

## III. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan seluruh gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
2. Menyatakan hukum Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan hukum syah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mengakui adanya pelunasan dari Penggugat Rekonvensi atas jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan hukum segala surat-surat yang masih berada dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi yang berkaitan dengan tanah objek jual beli yang telah dilunasi Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku lagi;
6. Menyatakan hukum kerugian moril dan materiil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp. 5.000.000.000,-;
8. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan yang dilakukan terhadap harta-harta Tergugat Rekonvensi;

## IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Halaman 14 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / PT.MTR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain mohon keadilan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, duplik dalam gugatan konvensi serta replik dalam rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mataram telah menjatuhkan putusan tanggal 09 Oktober 2020, Nomor 118 / Pdt.G / 2020 / PN.Mtr dengan amar berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI**

### **DALAM PROVISI**

- Menolak gugatan Provisi Para Penggugat Konvensi ;

### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya ;

### **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik ;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi ;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang tidak mengakui adanya pelunasan dari Penggugat Rekonvensi atas jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi ;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya ;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.026.000,00 (satu juta dua puluh ribu rupiah);

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing tertanggal 20 Oktober 2020 ;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram Nomor 59 / Akta-Bdg / 2020 / PN.Mtr yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 Oktober 2020, Kuasa Para Pembanding semula Para

**Halaman 15 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / PT.MTR.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus Pengadilan Negeri Mataram Nomor 118 / Pdt.G. / 2020 / PN.Mtr. tanggal 09 Oktober 2020 untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 20 Oktober 2020 permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Tergugat ;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 2 November 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 2 November 2020, dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 05 November 2020, memori banding tersebut pada pokoknya Pembanding mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram untuk menjatuhkan putusan :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mataram No.118 / PDT.G / 2020 / PN.MTR tanggal 09 Oktober 2020,

## Mengadili Sendiri:

### DALAM KONVENSI :

### DALAM PROVISI :

1. Melarang Tergugat memasuki area tanah sengketa milik Penggugat sampai dengan adanya Putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap.
2. Menghentikan segala kegiatan pengurukan dan kegiatan lainnya yang dilakukan Tergugat di tanah sengketa.

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menetapkan harga tanah Penggugat seluas 11.338 M2 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per-are;
4. Menghukum Tergugat membayar sisa harga tanah Penggugat sebesar Rp.3.022.159.000,- (tiga milyar dua puluh dua juta seratus lima puluh Sembilan ribu rupiah);

Halaman 16 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / 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

5. Menghukum Tergugat membayar Ganti Rugi Materiil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus uta rupiah) per-bulan, terhitung sejak bulan Februari 2019 sampai dengan pelaksanaan Putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat membayar Ganti Rugi Immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
7. Atau putusan lain yang memenuhi rasa keadilan.

## DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

- Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding tanggal 12 November 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 12 November 2020, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 16 November 2020, yang pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar putusan dari Pengadilan Negeri Mataram No. 118 / Pdt.G / 2020 / PN.Mtr., tanggal 09 Oktober 2020 karena semua pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Negeri Mataram tersebut telah benar-benar berdasarkan hukum dan telah melalui telaahan / analisa hukum yang berdasarkan hukum dan berdasarkan fakta-fakta hukum yang sesungguhnya, sehingga sangatlah beralasan hukum Pengadilan Negeri Mataram menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa masing-masing pada tanggal 20 Oktober 2020 telah diberi kesempatan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding semula Tergugat 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 13 November 2020 yang menyatakan bahwa baik Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat dan kuasa Terbanding semula Tergugat tidak datang menghadap untuk melakukan memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tingkat banding ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 17 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / PT.MTR.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat 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 09 Oktober 2020 Nomor 118 / Pdt.G / 2020 / PN.Mtr. dan memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang diuraikan dalam memori banding tersebut dan ternyata alasan dalam 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 09 Oktober 2020 Nomor 118 / Pdt.G / 2020 / PN.Mtr..dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Para Penggugat 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 ;

### **MENGADILI**

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 9 Oktober 2020 Nomor 118 / Pdt.G / 2020 / PN.Mtr. yang dimohonkan banding tersebut ;

**Halaman 18 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / PT.MTR.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat 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 **Selasa** tanggal **29 Desember 2020** oleh kami **Unggul Ahmadi, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Mataram selaku Hakim Ketua Majelis dengan **I Nyoman Somanada, S.H.,M.H.** dan **Miniardi, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 24 Nopember 2020 Nomor 203 / PDT / 2020 / PT.MTR. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **6 Januari 2021** 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 :**

**Hakim Ketua :**

*T t d.*

*T t d.*

**I Nyoman Somanada, S.H.,M.H.**

**Unggul Ahmadi, S.H.,M.H.**

*T t d.*

**Miniardi, S.H.,M.H.**

**Pantera Pengganti,**

*T t d.*

**Wayan Ardana, Sm.Hk.**

Perincian biaya perkara :

- |                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| - Meterai           | : | Rp. 9.000,-                                     |
| - Redaksi           | : | Rp. 10.000,-                                    |
| - Biaya Pemberkasan | : | Rp. 131.000,-                                   |
| Jumlah              | : | Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah). |

**Mataram, Januari 2021**

Untuk Salinan resmi ;

Panitera

**Halaman 19 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / PT.MTR.**



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

**I Gde Ngurah Arya Winaya, SH.MH.**  
**NIP. 19630424 198311 1 001.**

**Halaman 20 dari 19 Hal. Put. No. 203 / PDT / 2020 / 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)