



PUTUSAN
Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Mataram yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- MULIASIH**, bertempat tinggal di Jl. Adi Sucipto No. 6 Ampenan Utara, RT/RW: 006/023, Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram/ email: muliasih758@gmail.com, sebagai Penggugat I Konvensi/ Tergugat III Rekonvensi;
- MAWARDI**, bertempat tinggal di Jl. Adi Sucipto No. 6 Ampenan Utara, RT/RW: 008/024, Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram/ email: mawardiamp1965@gmail.com, sebagai Penggugat II Konvensi/ Tergugat IV Rekonvensi;
- MUSANEP**, bertempat tinggal di Jl. Adi Sucipto No. 6 Ampenan Utara, RT/RW: 006/023, Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram/ email: musanep47@gmail.com, sebagai Penggugat III Konvensi/ Tergugat V Rekonvensi;
- ELLY**, bertempat tinggal di Jl. Adi Sucipto No. 6 Lingkungan Batu Raja, RT/RW: 006/023, Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram/ email: ellysaid33@gmail.com, sebagai Penggugat IV Konvensi/ Tergugat VI Rekonvensi;
- RIMAYANTI**, bertempat tinggal di Lingkungan Batu Raja RT/RW: 006/023, Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram/ email: rimayanti0@gmail.com, sebagai Penggugat V Konvensi/ Tergugat VII Rekonvensi;
- HERLINA**, bertempat tinggal di BTN BHP Blok F/66 RT/RW: 005/-, Desa Karang Bongkot, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat/ email:

Hal 1 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



yudhistira.mataram@gmail.com, sebagai Penggugat VI
Konvensi/ Tergugat VIII Rekonvensi;

7. YENI SUSANTI, bertempat tinggal di Jl. Adi
Sucipto No. 6 Lingkungan Batu Raja, RT/RW: 008/023,
Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota
Mataram/ email: yenievansya12@gmail.com, sebagai
Penggugat VII Konvensi/ Tergugat IX Rekonvensi;

8. FITRA JAYA, ST., bertempat tinggal di Jl. Adi
Sucipto No. 6 Ampenan Utara, RT/RW: 008/023,
Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota
Mataram, sebagai Penggugat VIII Konvensi/ Tergugat X
Rekonvensi;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fauzi Yoyok,
S.H., dan kawan-kawan, Advokat yang berkantor di
Fauzi Yoyok, S.H. & Associates, yang beralamat di Jalan
Angklung Raya No 1 Karang Bedil, Kelurahan Mataram
Timur, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus Nomor 042/SK/PDT/FYA/X/2024
tertanggal 24 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada hari
Kamis tanggal 24 Oktober 2024 Register Nomor:
909/SK.PDT/2024/PN.MTR, sebagai Para Penggugat
Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

I a w a n

1. HENNY, S.E.,M.Ak., bertempat tinggal di Jl.
Raden Mas Panji Anom, Perumahan Graha Garden
Estate Blok A No. 22, Kelurahan Dasan Cermen,
Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram/ email:
henny.emhade@gmail.com, sebagai Tergugat I Konvensi
/Tergugat I Rekonvensi;

2. MUHAMAD HUSNAN DARMADI, bertempat
tinggal di Jl. Raden Mas Panji Anom, Perumahan Graha
Garden Estate Blok A No. 22, Kelurahan Dasan Cermen,
Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram/ email:

Hal 2 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



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

muhammadhusnan.d@gmail.com, sebagai Tergugat II
Konvensi /Tergugat II Rekonvensi;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mawardi,
S.H.I., dkk, Advokat yang berkantor di MAWARDI,
S.H.I.,M.H. & REKAN, yang beralamat di Jl. Pariwisata
(eks. Jalan Banteng) No. 11 Kelurahan Pejanggik,
Kecamatan Mataram – Kota Mataram, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus Nomor 18.11/2024 tertanggal 18
November 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Mataram pada hari Rabu tanggal 20
November 2024 Register Nomor:
1000/SK.PDT/2024/PN.MTR, sebagai Para Tergugat
Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi;

3. FADLUN JAMAL, bertempat tinggal di
Lingkungan Kebon Jaya Timur, RT/RW: 003/219
Kelurahan Monjok, Kecamatan Selaparang, Kota
Mataram. Sebagai Tergugat III Konvensi/Penggugat
Rekonvensi;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nur Arofah,
S.H., dan kawan-kawan, Advokat yang berkantor di NUR
AROFAH, S.H. & REKAN, yang beralamat di Jl.
Pariwisata (eks. Jalan Banteng) No. 11 Kelurahan
Pejanggik, Kecamatan Mataram – Kota Mataram,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor
117/AN&Ass/SK. PID/XI/2024/MTR tertanggal 1
November 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Mataram pada hari Kamis tanggal 7
November 2024 Register Nomor:
953/SK.PDT/2024/PN.MTR, sebagai Tergugat III
Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

4. NOTARIS DAN PPAT FIKRY SAID, S.H., yang
berkedudukan di Jalan Airlangga No. 40 A-1 Kota
Mataram, sebagai Tergugat IV;

**5. NOTARIS DAN PPAT SAYIDATUSSHOLIAH,
S.H., M.Kn.,** yang berkedudukan di Jl. Lingkar Selatan,

Hal 3 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Pagutan (Depan Korem), Kecamatan Mataram, Kota Mataram, sebagai Tergugat V;

6. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MATARAM, yang berkedudukan di Pariwisata No. 61 Kec. Mataram, Kota Mataram/ email: alfiahnormalita@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Komang Asmiarta, S.SIT, dan kawan-kawan bertindak mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kota Mataram berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1358/SK-52.72.MP.02/XI/2024 tertanggal 12 November 2024 beralamat di Jl. Pariwisata No 61 Mataram, sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 24 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 25 Oktober 2024 dengan Nomor Register 323/Pdt.G/2024/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dengan Obyek sengketa:

Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3819/Ampenan Utara Surat Ukur Nomor: 1826/Ampenan Utara/2010 tanggal 30-12-2010, luas 382 M², yang terletak di Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram terakhir tercatat atas nama Henny Sarjana, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah dan Rumah Bapak Idrus

Sebelah Timur : Gang/jalan

Sebelah Selatan : Tanah dan Rumah Muhammadun

Sebelah Barat : Tanah dan Rumah Bapak Ahmad Bages

Bahwa adapun dalil-dalil gugatan Para Penggugat adalah sebagai berikut:

Hal 4 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



1. Bahwa Para Penggugat (Penggugat 1 sampai dengan Penggugat 8) dan Tergugat 1, adalah ahli waris yang sah dari H. Muhammad Said (Alm);
2. Bahwa semasa hidupnya H. Muhammad Said (Alm) menikah dengan Muliasih (Penggugat 1) dan dikaruniai 8 (delapan) orang anak yaitu Penggugat 2 sampai dengan Penggugat 8 serta Tergugat 1;
3. Bahwa pada tahun 1980, H. Muhammad Said, membeli sebidang tanah yang belum bersertifikat dengan luas 482 M² yang terletak di Ampenan Utara Kecamatan Ampenan Kota Mataram;
4. Bahwa pada tahun 1988, setelah tanah tersebut dibangun rumah, maka H. Muhammad Said (Alm), beserta Istri (Penggugat 1) serta delapan orang anaknya (Penggugat 2 sampai dengan Penggugat 8 serta Tergugat 1) tinggal di rumah tersebut;
5. Bahwa tanah yang dibeli oleh H. Muhammad Said (Alm) dan dibangun rumah tersebut selanjutnya disertifikatkan pada tahun 1996, atas nama anaknya yang Ke-dua yang bernama Musanep (Penggugat 3), dikarenakan anak tertua bernama Mawardi (Penggugat 2) pada saat itu bekerja dan tinggal di Jakarta, yang selengkapanya Sertifikat tersebut adalah Sertifikat Hak Milik nomor 1948, Surat ukur tanggal 17-12-1996 atas nama Musanip;
6. Bahwa pada tahun 2010, H. Muhammad Said (Alm) menjual sebagian tanah pekarangan tersebut seluas ± 100 M², yang tentunya yang melakukan transaksi jual beli adalah Musanep (Penggugat 3) dengan Muhamadun sebagai pembeli. selanjutnya terjadi pemecahan sertifikat, sehingga tanah pekarangan tersebut tersisa seluas 382 M² yakni Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3819/Ampenan Utara Surat Ukur Nomor: 1826/Ampenan Utara/2010 tanggal 30-12-2010, luas 382 M², yang terletak di Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram atas nama Musanip, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah dan Rumah Bapak Idrus
Sebelah Timur : Gang/jalan
Sebelah Selatan : Tanah dan Rumah Muhammadun
Sebelah Barat : Tanah dan Rumah Bapak Ahmad Bages

Untuk selanjutnya disebut obyek sengketa dalam perkara a quo.

Hal 5 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



7. Bahwa pada tahun 2011 H. Muhammad Said (Alm) meninggal dunia;
8. Bahwa setelah H. Muhammad Said (Alm) meninggal dunia obyek sengketa tersebut sampai saat ini belum pernah dibagi waris dan obyek sengketa ditempati oleh 4 (empat) Kepala keluarga yaitu Penggugat 1 (Istri dari H. Muhammad Said alm), Mawardi (Penggugat 2) beserta keluarganya, Elly (Penggugat 4) beserta keluarganya dan Yeni susanti (Penggugat 7) beserta keluarganya sampai sekarang;
9. Bahwa pada tahun 2013, Tergugat 1, membutuhkan modal dan meminta izin kepada semua ahli waris (Penggugat 1 sampai dengan Penggugat 8), guna meminjam obyek sengketa sebagai Jaminan di Bank Muammalat;
10. Bahwa atas kehendak Tergugat 1 tersebut yang telah disetujui oleh ahli waris yang lain, maka untuk kemudahan administrasi peminjaman uang di Bank Muammalat tersebut dibuatlah peralihan terhadap obyek sengketa dari Musanip (Penggugat 3) kepada Tergugat 1, dengan syarat Tergugat 1 hanya sebagai atas nama dalam sertifikat tersebut (vide Objek Sengketa);
11. Bahwa selanjutnya Para Penggugat dikagetkan dengan adanya kedatangan Tergugat 3 (Fadlun Jamal) pada bulan April 2023 ke obyek sengketa dan mengaku bahwa obyek sengketa adalah miliknya karena sudah membeli obyek sengketa tersebut dari Tergugat 1 dengan persetujuan Tergugat 2, padahal sesuai fakta Tergugat 3 mengetahui bahwa objek sengketa adalah harta warisan milik Para penggugat dan Tergugat 1 yang belum dibagi waris;
12. Bahwa atas tindakan Tergugat 3 tersebut tentunya Para Penggugat keberatan dan menjelaskan kepada Tergugat 3, dimana obyek sengketa adalah Harta Warisan dari Pewaris (Alm. H. Muhammad said) yang belum dibagi waris, bahkan 4 orang ahli waris beserta keluarga masing-masing masih menempati obyek sengketa hingga saat ini;
13. Bahwa pada bulan November 2023 Tergugat 3, telah melaporkan Tergugat 1 kepada Kepolisian Resort Kota Mataram, dengan tuduhan melakukan tindak pidana penipuan dan/atau memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik sebagaimana dimaksud pada pasal 378 KUHP dan/atau pasal 266 KUHP, sesuai Laporan Polisi No.:

Hal 6 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



LP/B/339/XI/2023/SPKT/Polresta Mataram/Polda NTB, tanggal 28 November 2023;

14. Bahwa terhadap laporan Tergugat 3 kepada Tergugat 1 tersebut, Penyidik Polres Mataram telah melakukan serangkaian tindakan penyelidikan termasuk memanggil Tergugat 1 serta tindakan lainnya, yang mana prosesnya terus berjalan ke tahap penyidikan, dimana Tergugat 1 telah ditetapkan sebagai Tersangka dan dilakukan penahanan berdasarkan Surat Perintah Penahanan No: Sprint-Han/251/XII/RES.1.11/2023/Reskrim, tanggal 10 Desember 2013;

15. Bahwa pada bulan April 2023 Para Penggugat baru mengetahui kejadian peristiwa Perbuatan Melawan Hukum, dimana Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat 3 dengan cara jual beli sesuai Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Nomor 37 tanggal 8 April 2022 yang dibuat di Tergugat 4 (Notaris Fikry Said, SH) dan terhadap PPJB tersebut dibuatkan Akta Kuasa Menjual Nomor 38 tanggal 8 April 2022 dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat Tergugat 3 yang dibuat Tergugat 4 (Notaris Fikry Said, SH);

16. Bahwa selanjutnya setelah mengetahui perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 maka Para Penggugat melakukan pencegahan/blokir di Kantor Pertanahan kota Mataram, karena Para Penggugat mendapat informasi bahwa Tergugat 3 mengajukan proses balik nama di Kantor Pertanahan Kota Mataram;

17. Bahwa berdasarkan informasi dari Pertanahan Kota Mataram tertanggal 14 Agustus 2024, ternyata Obyek sengketa telah terbit Akta PPAT No. 14 tahun 2024 yang dibuat di PPAT Sayidatussholihah (Tergugat 5) yang selanjutnya dijadikan dasar untuk proses balik nama di kantor Pertanahan Kota Mataram (Turut Tergugat);

18. Bahwa oleh karena obyek sengketa adalah harta warisan dari pewaris yang belum dibagi waris antara Penggugat 1 sampai dengan Penggugat 8 dan Tergugat 1, maka segala Tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 2, dan Tergugat 3 yang melakukan transaksi jual beli obyek sengketa sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Nomor 37 tanggal 8 April 2022 yang dibuat di Tergugat 4 (Notaris Fikry Said, SH) dan terhadap PPJB tersebut dibuatkan Akta Kuasa Menjual Nomor

Hal 7 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



38 tanggal 8 April 2022 dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 3 yang dibuat oleh Tergugat 4 (Notaris Fikry Said, SH), dan Akta No. 14/2024 yang dibuat oleh PPAT Sayidatussholihah serta permohonan proses balik nama yang dilakukan oleh Tergugat 3 melalui Tergugat 5 kepada Turut Tergugat, adalah **merupakan perbuatan tanpa hak dan oleh karenanya merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan “Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;**

19. Bahwa oleh karena Perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan hukum, maka patut apabila dinyatakan menurut hukum, yaitu Jual Beli terhadap obyek sengketa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 3 atas persetujuan Tergugat 2, sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Nomor 37 tanggal 8 April 2022 yang dibuat di Tergugat 4 (Notaris Fikry Said, SH) dan terhadap PPJB tersebut dibuatkan Akta Kuasa Menjual Nomor 38 tanggal 8 April 2022 dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 3 yang dibuat Tergugat 4 (Notaris Fikry Said, SH), dan Akta No. 14/2024 yang dibuat oleh PPAT Sayidatussholihah serta segala akibat hukum yang ditimbulkannya tidak sah dan batal demi hukum;

20. Bahwa oleh karena Perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut apabila terhadap segala surat dan dokumen Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Nomor 37 tanggal 8 April 2022 yang dibuat di Tergugat 4 (Notaris Fikry Said, SH) , Akta Kuasa Menjual Nomor 38 tanggal 8 april 2022 dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 3 yang dibuat Tergugat 4 (Notaris Fikry Said, SH) dan Akta No. 14/2024 yang dibuat oleh PPAT Sayidatussholihah (Tergugat 5) dan proses balik nama yang dilakukan Turut Tergugat atas permohonan oleh Tergugat 3 melalui Tergugat 5 kepada Turut Tergugat serta segala akibat hukum yang ditimbulkannya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan tidak memiliki kekuatan pembuktian;

Hal 8 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



21. Bahwa selanjutnya akibat Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat 1 dan Tergugat 2, menyebabkan Penggugat menderita kerugian materil yang sangat besar, dimana Para Penggugat ikut terjebak dalam proses hukum baik pidana maupun perkara a quo, dan juga ternyata harga jual yang dilakukan oleh Para Tergugat sangatlah tidak sesuai yaitu sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), sedangkan nilai pasaran harga obyek sengketa saat ini yaitu sekitar Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah), oleh karenanya apabila dinilai dengan uang maka kerugian materil tersebut sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah), sedangkan kerugian moril yang diderita oleh Penggugat adalah tidak dapat dihitung dengan uang, namun untuk keperluan gugatan ini dinilai sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

22. Bahwa terhadap kerugian Materil dan Moril yang telah diderita oleh Para Penggugat, maka kepada Para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan seketika dengan cara tanggung renteng kepada Penggugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

23. Bahwa untuk menghindari Objek Sengketa tidak dialihkan oleh Para Tergugat kepada pihak lain, maka sepatutnya Para Penggugat mohon terhadap objek sengketa diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*);

24. Bahwa terhadap Para Tergugat juga patut mereka dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul didalam perkara ini secara tanggung renteng;

25. Bahwa berdasarkan uraian diatas, dan oleh karena gugatan Para Penggugat ini didasarkan pada dasar hukum yang kuat, maka patutlah untuk dikabulkan seluruhnya dan diatas putusan ini patutlah dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi dan/atau Perlawanan (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa Berdasarkan alasan-alasan hukum diatas, maka Penggugat mohon Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 9 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



2. Menyatakan Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3819/Ampenan Utara Surat Ukur Nomor: 1826/Ampenan Utara/2010 tanggal 30-12-2010, luas 382 M², yang terletak di Kelurahan Ampenan Utara Kecamatan Ampenan Kota Mataram terakhir tercatat atas nama Henny Sarjana, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah dan Rumah Bapak Idrus
Sebelah Timur : Gang/jalan
Sebelah Selatan : Tanah dan Rumah Muhammadun
Sebelah Barat : Tanah dan Rumah Bapak Ahmad Bages

Adalah harta warisan dari Alm. H Muhammad Said yang belum dibagi waris; dan merupakan milik Para Penggugat dan Tergugat 1.

3. Menyatakan hukum Perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang mengalihkan atau menjual obyek sengketa kepada Tergugat 3, dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Nomor 37 tanggal 8 April 2022 yang dibuat di Tergugat 4 (Notaris Fikry Said, SH) dan terhadap PPJB tersebut dibuatkan Akta Kuasa Menjual Nomor 38. tanggal 8 April 2022 dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 3 yang dibuat Tergugat 4 (Notaris Fikry Said, SH) dan Akta No. 14/2024 yang dibuat oleh PPAT Sayidatussholihah (Tergugat 5) serta proses balik nama yang dilakukan Turut Tergugat atas permohonan oleh Tergugat 3 melalui Tergugat 5 kepada Turut Tergugat, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menyatakan hukum Jual Beli terhadap obyek sengketa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 3 atas persetujuan Tergugat 2, sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Nomor 37 tanggal 8 April 2022 yang dibuat di Tergugat 4 (Notaris Fikry Said, SH) dan terhadap PPJB tersebut dibuatkan Akta Kuasa Menjual Nomor 38 tanggal 8 April 2022 dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 3 yang dibuat Tergugat 4 (Notaris Fikry Said, SH), dan Akta No. 14/2024 yang dibuat oleh PPAT Sayidatussholihah adalah tidak sah dan batal demi hukum;

5. Menyatakan hukum Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Nomor 37 tanggal 8 April 2022 yang dibuat di Tergugat 4 (Notaris Fikry Said, SH) dan Akta Kuasa Menjual Nomor 38 tanggal 8 April 2022 dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Tergugat 3 yang dibuat Tergugat 4 (Notaris Fikry Said, SH) dan Akta No. 14/2024 yang dibuat oleh PPAT

Hal 10 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Sayidatussholihah (Tergugat 5) dan proses balik nama yang dilakukan Turut Tergugat atas permohonan oleh Tergugat 3 melalui Tergugat 5 kepada Turut Tergugat serta segala akibat hukum yang ditimbulkannya dinyatakan tidak sah, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan tidak memiliki kekuatan pembuktian;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat berupa kerugian materil tersebut sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah), dan kerugian moril yang diderita oleh Para Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

7. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan terhadap objek sengketa yakni Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3819/Ampenan Utara Surat Ukur Nomor: 1826/Ampenan Utara/2010 tanggal 30-12-2010, luas 382 M², yang terletak di Kelurahan Ampenan Utara Kecamatan Ampenan Kota Mataram terakhir tercatat atas nama Henny Sarjana, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah dan Rumah Bapak Idrus

Sebelah Timur : Gang/jalan

Sebelah Selatan : Tanah dan Rumah Muhammadun

Sebelah Barat : Tanah dan Rumah Bapak Ahmad Bages

8. Menyatakan hukum agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum, baik Banding maupun kasasi maupun Perlawanan (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Dan atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adinya dan bermanfaat.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat IV dan Tergugat V tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan, dan ketidakhadirannya tidak disertai suatu alasan yang sah, maka Majelis Hakim memandang bahwa

Hal 11 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Tergugat IV dan Tergugat V telah melepaskan haknya dan kewajibannya yang berhubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Glorious Anggundoro, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 04 Desember 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I dan Tergugat II :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa memang benar antara Penggugat 1 sampai dengan Penggugat 8 dengan tergugat 1 adalah ahli waris yang sah dari Alm. H. Muhammad Said.
2. Bahwa memang benar Penggugat 1 dan alm. H. Muhammad Said adalah orang tua kandung dari Penggugat 2 sampai dengan Penggugat 8 dan Tergugat 1.
3. Bahwa memang benar alm. H. Muhammad Said memiliki sebidang tanah yang belum bersertifikat seluas 482 m² diatasnya telah dibangun sebuah rumah yang menjadi tempat tinggal alm. H. Muhammad Said beserta keluarganya, yaitu Penggugat 1 sampai dengan Penggugat 8 dan Tergugat 1. Tanah dan bangunan tersebut terletak di Ampenan Utara Kecamatan Ampenan Kota Mataram.
4. Bahwa memang benar tanah dan bangunan milik alm. H. Muhammad Said diatas telah diterbitkan sertifikat Hak milik nomor 1948 atas nama Musanip (penggugat 3) yang merupakan salah satu ahli waris dari Alm. H. Muhammad Said.
5. Bahwa memang benar tanah seluas 100 m² dari tanah seluas 482 m² yang tercatat dalam Sertifikat Hak milik nomor 1948 atas nama Musanip (penggugat 3) telah dijual kepada muhammadun sehingga tanah milik

Hal 12 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



alm. H. Muhammad Said tersisa seluas 382 m² dan kini tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3819 atas nama Musanip (penggugat 3) yang dalam perkara a quo menjadi objek sengketa.

6. Bahwa memang benar setelah H. Muhammad Said meninggal pada tahun 2011, objek sengketa yang merupakan tanah warisan dari Alm. H. Muhammad Said tidak pernah dan atau belum pernah ada pembagian warisan dari para ahli waris (Penggugat 1 s/d Penggugat 8 dan Tergugat 1) baik melalui penetapan bagi waris dari Pengadilan Agama maupun melalui kesepakatan damai antara para ahli waris. Saat ini, Tanah warisan tersebut masih dijadikan sebagai tempat tinggal bersama bagi sebagian ahli waris Alm. H. Muhammad Said.

7. Bahwa memang benar Tergugat 1 pernah meminjam tanah warisan (objek sengketa) dari para ahli waris alm. H. Muhammad Said untuk dijadikan sebagai jaminan bank guna mendapatkan pinjaman modal dari Bank Muamalat. Untuk memenuhi syarat administrasi perbankan, maka untuk sementara waktu tergugat 1 telah mengubah tanah warisan (objek sengketa) yang tercatat dalam Sertifikat Hak milik No. 3819 atas nama musanip (Penggugat 3) menjadi atas nama Tergugat 1 dengan catatan jika hutang tergugat 1 lunas, maka objek sengketa akan tergugat 1 kembalikan dalam keadaan semula menjadi atas nama musanip (Penggugat 3).

8. Bahwa terhadap dalil Penggugat angka 11 sampai dengan angka 15, dapat Tergugat 1 jelaskan fakta-faktanya sebagai berikut :

- 1) Bahwa faktanya, pada tahun 2022, antara tergugat 1 sepengetahuan Tergugat 2 dengan Tergugat 3 terikat hutang piutang sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dalam jangka waktu 10 bulan dengan jaminan objek sengketa. dimana pada tanggal 08 April 2022 yaitu pada saat penandatanganan pinjam meminjam, tergugat 3 telah memberikan uang pinjaman kepada Tergugat 1 sebesar Rp. 350.000.000,- (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*) dan pada tanggal 12 April 2022 Tergugat 3 memberikan tambahan uang sebesar Rp. 240.000.000,- (*dua ratus empat puluh juta rupiah*) kepada tergugat 1.
- 2) Bahwa faktanya, oleh karena Tergugat 1 belum mampu melunasi hutang kepada Tergugat 3, maka sekitar bulan Mei 2023

Hal 13 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 1 telah memberikan atau membayarkan uang jasa pemberian pinjaman oleh tergugat 3 kepada tergugat 3 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

3) Bahwa faktanya, oleh karena Tergugat 1 belum mampu mengembalikan dana pinjaman dari Tergugat 3, secara kooperatif tergugat 1 tetap menginformasikan dan memohon tambahan waktu pengembalian dana kepada Tergugat 3.

4) Bahwa fakta yang sebenarnya, Tergugat 1 maupun tergugat 2 tidak pernah menerima uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari Tergugat 3 sebagai pembayaran tergugat 3 atas objek sengketa kepada Tergugat 1 (sebagaimana pasal 1 yang dicatatkan dalam akta No. 37 PPJB tanggal 8 April 2022). Karena yang sebenarnya, tergugat 1 tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat 3, melainkan hanya meminjam uang kepada tergugat 3 sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

5) Bahwa sampai dengan saat ini, Tergugat 1 masih berupaya untuk mencari dana guna membayar hutang Tergugat 1 kepada Tergugat 3.

9. Bahwa mengenai dalil penggugat pada angka 17, Tergugat 1 dan tergugat 2 tidak pernah mengetahui proses terbitnya akta Jual beli No. 14 tahun 2024 yang dibuat oleh PPAT Sayidatussholihah (tergugat 5). Semuanya dilakukan oleh Tergugat 3 secara sepihak.

10. Bahwa mengenai dalil penggugat pada 18, memang benar objek sengketa adalah tanah warisan dari alm. H. Muhammad Said yang belum dibagi waris oleh para ahli waris. Selanjutnya mengenai akta PPJB, akta kuasa menjual merupakan perjanjian simulasi yang didasarkan pada hubungan hukum hutang piutang sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) antara Tergugat 1 dan tergugat 3, bukan karena jual beli objek sengketa senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan **pada kenyataannya**, Tergugat 1 tidak pernah menerima uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari tergugat 3.

Berdasarkan uraian Jawaban Tergugat 1 di atas, maka bersama ini kami memohon kepada Majelis Hakim Persidangan yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya untuk melindungi hak-hak semua pihak

Hal 14 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf

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)



Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Et Aequo et Bono*).

Jawaban Tergugat III :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat 3 menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat 3

2. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consotium)
Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak menarik Muhamadun sebagai Tergugat, padahal Muhamadun adalah pembeli Obyek Gugatan seluas 100M2, Pemecahan SHM No. 3820 atas nama Muhamadun yang semula seluas 482 M2 SHM No. 1948 atas nama MUSANIP, jual beli dilakukan melalui Notaris FIKRY SAID, SH

Seharusnya siapapun yang terlibat dalam jual beli tanah yang asalnya seluas 482 M2, ditarik menjadi pihak dalam gugatan Para Penggugat, Dengan alasan ini membuktikan gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consotium)

3. Gugatan Para Penggugat Salah Pihak , kabur dan tidak jelas
Bahwa MUSANIP Penggugat 3 Seharusnya ditarik sebagai Tergugat Bukan Sebagai Penggugat, karena terbukti MUSANIP selaku Penjual semua Obyek Gugatan yang awalnya Seluas 482 M2 SHM No. 1948 dijual ke

3.1. MUHAMADUN seluas 100m2 Pada tahun 2010, SHM No. 3820

Dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Tanah dan rumah Henny
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Timur : Gang/jalan
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah bapak Ahmad

Bages

3.2. HENNY berupa sebidang tanah beserta bangunan Seluas 382 M2 pada tahun 2013, SHM No. 3819 dengan batas - batas :

- Sebelah utara : Tanah dan rumah Bapak Idrus
- Sebelah Selatan : Tanah dan rumah Muhammadun

Hal 15 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



- Sebelah Timur : Gang/jalan
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah bapak Ahmad Bages

Jual beli keduanya dilakukan melalui Notaris FIKRY SAID, SH
Status MUSANIP adalah Penjual Obyek Gugatan sama dengan
HENNY sebagai Penjual Obyek Gugatan namun MUSANIP naik
jadi Penggugat 3, sedangkan HENNY sebagai Tergugat 1, sama –
sama Penjual Obyek Gugatan tapi beda status

Dengan alasan ini membuktikan gugatan Para Penggugat tidak
jelas, kabur, & Cacat Formil (Niet Ontvankelijke verklaard/NO)

4. Gugatan Para Penggugat Kurang jelas, kabur serta tidak runtun/tidak sempurna (Obscuur Libelium)

Bahwa Para Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan :

4.1. Diri Tergugat 4 yakni NOTARIS FIKRY SAID, SH, &

4.2. Menyatakan diri Tergugat 5 NOTARIS & PPAT
SAYIDATUSSOLIAH, SH, M Kn. dengan penyebutan identitas
Tergugat 4 & Tergugat 5 tersebut, maka yang menjadi subyek dalam
jabatan Tergugat 4 & Tergugat 5 sebagai Notaris bukan dalam
kapasitas Tergugat 4 & Tergugat 5 sebagai pribadi/Individu,

Bahwa subyek Tergugat 4 & Tergugat 5 adalah sebagai Notaris, maka
posisinya adalah sebagai Turut Tergugat Intervensi, bukan sebagai pihak
Tergugat 4, & Tergugat 5

Dengan alasan ini membuktikan dalil gugatan Para Penggugat adalah
Gugatan yang kabur atau tidak jelas (Obscuur Libelium)

5. Gugatan Para Penggugat Cacat Formil (Niet Ontvankelijke verklaard/NO)

5.1. Bahwa berdasarkan Bukti-Bukti Otentik Obyek Gugatan adalah
hak milik HENNY, SE, M Ak (Tergugat 1) SHM Nomor 3819 atas
nama HENNY SARJANA HUKUM, yang diperoleh dengan cara jual
beli pada tahun 2013 dari pemilik sebelumnya yakni MUSANIP
Penggugat 3, Sebelumnya SHM No 1948 atas nama MUSANIP
Penggugat 3 yang merupakan saudara kandung dari Penggugat
2,4,5,6, 7& 8, & Tergugat 1, Jual beli dan balik nama sertifikat
dilakukan melalui Notaris FIKRY SAID, SH., Notaris Kota Mataram,

Hal 16 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



sertifikat selanjutnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3819 atas nama HENNY SARJANA

5.2. Dengan alasan ini gugatan Para Penggugat yang mengklaim Obyek Gugatan sebagai Harta warisan adalah tidak berdasar fakta hukum maka gugatan Para Penggugat cacat Formil (Niet Ontvankelijke verklaard/NO)

5.3. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang sah menurut hukum FADLUN JAMAL (Tergugat 3) membeli Obyek Gugatan kepada pemilik yang sah HENNY (Tergugat I) & suaminya MOHAMMAD HUSNAN DARMADI (Tergugat2) melalui Notaris FIKRY SAID, SH Tergugat 4 & (PPAT) SAYIDATUSSOLIHAN, SH, M Kn. berdasarkan :

- a) Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 37, Tanggal 08 April 2022 melalui Perjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) FIKRY SAID, SH.
- b) Akta Kuasa Menjual Nomor 38, Tanggal 08 April 2022 melalui Perjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) FIKRY SAID, SH
- c) Akta Jual Beli (AJB) Nomor 14 , tanggal 18 April 2024 melalui Perjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SAYIDATUSSOLIHAN, SH, M Kn.
- d) Selanjutnya balik nama Sertifikat SHM 3819 atas nama FADLUN JAMAL (SHM masih diBPN Kota Mataram)

Dengan alasan ini gugatan Para Penggugat yang mengatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak berdasar fakta hukum, membuktikan gugatan Para Penggugat Cacat Formil (Niet Ontvankelijke verklaard/NO)

6. Bahwa berdasarkan **Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 27 tanggal 08- 05 -2023 diNotaris/PPAT ZULFAHRI, SH, M Kn**, membuktikan bahwa Obyek Gugatan ditempati Para Penggugat atas dasar **Sewa Menyewa** antara Tergugat 1 dengan Tergugat 3 , setelah Obyek Gugatan sah menjadi hak milik Tergugat 3 FADLUN JAMAL Dalil gugatan Para Penggugat yang mengatakan Obyek Gugatan merupakan Harta warisan Para Penggugat dan Para Tergugat diklaim melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak berdasarkan fakta hukum

Hal 17 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Dengan alasan ini membuktikan gugatan Para Penggugat cacat Formil (Niet Ontvankelijke verklaard/NO)

7. Bahwa berdasarkan **Surat Pernyataan Penggosongan Rumah/Obyek Gugatan & Dokumen Foto Penanda Tangan Surat Pernyataan Pengosongan Rumah /Obyek Gugatan** yang di lakukan Tergugat 1 & Tergugat 3 turut hadir ELLY Penggugat 4 , tertanggal 18 Maret 2023, bukti Penggugat 4 ELLY mengakui Obyek Gugatan adalah Sudah jadi Hak Milik Tergugat 3

Gugatan Para Penggugat yang mengatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar fakta hukum

Dengan alasan ini gugatan Para Penggugat Cacat Formil(Niet Ontvankelijke verklaard/NO)

8. Bahwa berdasarkan Bukti Pesan HENNY Tegugat 1 Via WA, kepada FADLUN JAMAL & ALI ASSEGAF tanggal 26 April 2023 yang meminta maaf atas keterlambatan pindah dari Obyek Gugatan dan dan berterima kasih atas kebaikan hati Tergugat 3 dan suaminya Ali Assegaf mengijinkan keluarganya/Para Penggugat tinggal sementara diObyek Gugatan Serta menegaskan bahwa Obyek Gugatan secara hukum adalah sah milik Tergugat 3 & Suaminya

Dengan alasan ini gugatan Para Penggugat yang mengatakan Para Tergugat melawan hukum & mengklaim Obkyek Gugatan harta warisan adalah tidak berdasar fakta hukum, Dengan alasan ini gugatan Para Penggugat cacat Formil(Niet Ontvankelijke verklaard/NO)

Bahwa berdasarkan alasan pada nomor 2, 3.1., 3.2., 4.1., 4.2 5.1., 5.2., 6, 7 & 8 diatas gugatan Para Penggugat Obcuur Libelium & Cacat Formil(Niet Ontvankelijke verklaard/NO)

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Tergugat 3 mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan semua Eksepsi Tergugat 3
2. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

Hal 18 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



1. Bahwa Tergugat 3 mohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara
2. Bahwa segala alasan yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas, maka secara mutatis muntandis, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Konvensi ini
3. Bahwa semua dalil-dalil Tergugat 3 dalam eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini
4. Bahwa apa yang dikemukakan Para Penggugat dalam gugatannya adalah tidak benar, mohon supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dali-dalil Para Penggugat, maka Tergugat 3 Perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya
5. Bahwa Para Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya pada point 1- 3 bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari H. MUHAMMAD SAID Alm. Yang menikah dengan Penggugat 1 dan dikaruniai anak 8 orang yakni para Penggugat 2-8 & Tergugat 1, pada tahun 1988, alm H. MUHAMMAD SAID membeli sebidang tanah yang belum bersertifikat dengan luas 482 M2 yang terletak di Ampenan Utara Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Bukti kepemilikan sah tanah tersebut diatas sejak awal Penerbitan sertifikat adalah SHM Nomor 1948 atas nama MUSANIP Penggugat 3, bukan atas nama H. MUHAMAD SAID (Alm), yang juga secara tegas diakui Para Penggugat, Maka alasan Para Penggugat yang mengatakan Obyek Gugatan Merupakan kepemilikan waris adalah tidak memiliki dasar hukum, maka gugatan Para Penggugat Cacat Formil(Niet Ontvankelijke verklaard/NO)
6. Para Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya pada point 4 bahwa pada tahun 1988, setelah tanah tersebut dibangun rumah alm. H. MUHAMMAD SAID beserta istri dan anak-anaknya (Penggugat 1-8 & Tergugat 1) tinggal dirumah tersebut, Terbukti selain Bukti Kepemilikan SHM Nomor 1948 atas nama MUSANIP Penggugat 3, bahwa IMB tahun 2000 diatas tanah tersebut adalah atas nama MUSANIP bukan atas nama Alm. . MUHAMMAD SAID, dari fakta yang ada bahwa Obyek Gugatan adalah sah kepemilikan MUSANIP Penggugat 3, bukan milik Waris

Hal 19 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Maka alasan Para Penggugat yang mengatakan Obyek Gugatan Merupakan kepemilikan waris adalah tidak memiliki dasar hukum , maka gugatan Para Penggugat Cacat Formil (Niet Ontvankelijke verklaard/NO) 7. Para Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya pada point 5 bahwa pada tahun 1996, setelah tanah tersebut dibangun rumah selanjutnya disertifikatkan atas nama anaknya MUSANIP SHM Nomor 1948, Surat ukur tanggal 17-12- 1996

Terbukti Sejak awal diterbitkan sertifikat SHM Nomor 1948, atas nama MUSANIP sampai dengan tahun 2013 yakni selama 19 tahun kepemilikan sah sesuai hukum Obyek Gugatan masih tetap atas nama MUSANIP

Maka alasan Para Penggugat yang mengatakan Obyek Gugatan Merupakan kepemilikan waris adalah tidak memiliki dasar hukum, maka gugatan Para Penggugat Cacat Formil (Niet Ontvankelijke verklaard/NO) 8. Bahwa Para Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya pada point 6 bahwa pada tahun 2010, Alm. . MUHAMMAD SAID menjual tanah tersebut seluas 100 M2 kepada MUHAMADUN, Sesuai bukti kepemilikan yang sah maka yang menjual adalah MUSANIP

Penggugat 3, dari kronologis dan peristiwa kepemilikan Obyek Gugatan sangat jelas dan terang dan diakui Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

8.1. Bahwa Bukti Otentik Obyek Gugatan dari awal penerbitan sertifikat pada tahun 1996 merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1948, surat ukur tanggal 17-12-1996, atas nama MUSANIP Dengan luas 482 M2, dan diakui oleh Para Penggugat

▪ Bahwa pada tahun 2010 tanah tersebut dijual ke MUHAMADUN seluas + 100M2, sehingga terjadi pemecahan sertifikat seluas 100m2 SHM No. 3820 atas nama MUHAMADUN dengan batas –batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah dan rumah Henny
- Sebelah Selatan : Jalan
- Sebelah Timur : Gang/jalan
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah bapak Ahmad

Bages

sehingga

Hal 20 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



8.2. Obyek Gugatan tersebut tersisa seluas 382M2, SHM Nomor 3819 masih tetap atas nama MUSANIP dengan batas –batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah dan rumah Bapak Idrus
- Sebelah Selatan : Tanah dan rumah Muhammadun
- Sebelah Timur : Gang/jalan
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah bapak Ahmad

Bages

Yang merupakan Obyek Gugatan yang disengketakan

Rekam jejak dan history kepemilikan dari awal sampai IMB & yang menjual sebahagian ke Muhamadun sampai pemecahan SHM dan sisa tanah yang dijual ke Muhamadun yang merupakan Obyek Gugatan seluas 382 M2 SHM No. 3819 tetap atas nama MUSANIP Penggugat 3

Maka alasan Para Penggugat yang mengatakan Obyek Gugatan Merupakan kepemilikan waris adalah tidak memiliki dasar hukum, maka gugatan Para Penggugat Cacat Formil (Niet Ontvankelijke verklaard/NO)

9. Bahwa Para Penggugat mendalilkan pada nomor 9-10 bahwa pada tahun 2013 Obyek Gugatan SHM No 3819 atas nama MUSANIP Penggugat 3, balik nama atas nama HENNY, SE. M. Ak (Tergugat 1) dengan ijin semua saudara kandung/Penggugat 2,3,4,5,6, 7 & 8, untuk kepentingan pinjam uang dibank,

9.1. Terbukti balik nama SHM Obyek Gugatan dari MUSNIP Penggugat 3 ke HENNY Tergugat 1 adalah Jual beli sah dan balik nama sertifikat yang dilakukan melalui Notaris FIKRY SAID, SH., Notaris Kota Mataram pada Tahun 2013 (sudah 9 tahun yang lalu), bukan atas ijin semua Para Penggugat, namun itu jual beli sah antara MUSANIP Penggugat 3, selaku pemilik sah, SHM No. 3819 atas nama MUSANIP, sertifikat selanjutnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3819 atas nama HENNY SARJANA, / HENNY, SE M Ak Tergugat 1 selaku Pembeli, lalu HENNY Tergugat 1 menggunakan sertifikat tersebut sebagai jaminan meminjam uang dibank Muamalat, sebagaimana juga MUSANIP sesuai Bukti berkali-kali menjaminkan SHM awal No 1948 ke Bank

Hal 21 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



sebelum dijual seluas 100 M2 ke MUHAMADUN dan sebelum balik nama ke MUHAMADUN

Ini membuktikan Obyek Gugatan sah hak milik MUSANIP Penggugat 3 dan Selanjutnya dijual ke HENNY Tergugat 1, Membuktikan jual beli antara MUSANIP Penggugat 3 ke HEENY Tergugat 1, sah sesuai hukum, dalil gugatan Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum, maka gugatan Para Penggugat Cacat Formil (Niet Ontvankelijke verklaard/NO)

9.2. Bahwa setelah Obyek Gugatan menjadi hak milik HENNY Tergugat 1, selama sembilan (9) tahun kemudian tepatnya pada hari Jumat, Tanggal 08-04-2022, HENNY, SE. M. Ak (Tergugat 1) & MOHAMMAD HUSNAN DARMADI (Tergugat2) menjual Obyek Gugatan tersebut kepada FADLUN JAMAL (Tergugat 3) seharga Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dan melalui Notaris yang sama FIKRY SAID, SH, Notaris Kota Mataram Membuat :

1. Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli Lunas Nomor 37, Tanggal 08 April
2. Dan Akta Kuasa Menjual Nomor : 38, Tanggal 08 April 2022
3. Akta jual Beli (AJB) Nomor 14 , tanggal 18 April 2024 melalui Perjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SAYIDATUSSOLIHAN, SH, M Kn
4. Selanjutnya balik nama Sertifikat SHM 3819 atas nama FADLUN JAMAL (SHM masih diBPN Kota Mataram) Maka dalil para penggugat yang menyatakan Obyek Gugatan merupakan Harta waris Para Penggugat dan Tergugat 1 adalah Rekayasa dan bohong belaka & tidak berdasar karena :
 - a) Tidak Memenuhi Peristiwa & Unsur Kepemilikan Ahli Waris Dengan Membuktikan SKHW(Surat Keterangan Harta Waris), diBank Muamalat
 - b) Tidak ada bukti Kepemilikan Waris diNotais,
 - c) Tidak ada keterangan kepemilikan waris dalam Warkah yang diserahkan diBPN

Hal 22 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



d) Status Quo Para Penggugat Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Dan Tidak Prosedural

History Kepemilikan MUSANIP Penggugat 3 SAH, selanjutnya dijual ke HENNY Tergugat 1 SAH, kemudian Henny menjual ke FADLUN JAMAL Tergugat 3 SAH

Ini membuktikan gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscur Libelium) serta Gugatan Cacat Formil (Niet Ontvankelijke verklaard/NO)

9.3. Bahwa gugatan Para Penggugat melanggar Asas Kopetensi Absolut dan Kopetensi Relatif karena :

a. Obyek Gugatan Bukan Warisan dan Bukan Sengketa Waris

b. Sesuai fakta Obyek Gugatan yang digugat oleh Para Penggugat adalah Hak milik Tergugat FADLUN JAMAL Perolehan dengan cara jual beli sah dari HENNY, SE, M, Ak (Tergugat 1) sesuai SHM No. 3819 atas nama HENNY SARJANA, Terbukti Kepemilikan Tergugat 1. sebelum dijual ke Tergugat 3 Sah Secara Hukum (Peralihan Transaksi Antara MUSANEP dari SHM No. 1948 yang sudah dimiliki sejak tahun 1996 (selama 18 Tahun) dan menjadi milik HENNY SHM No. 3819) dimulai Sejak Tahun 2013 (Diatas Lima Tahun/selama 9 tahun),

c. Sesuai Peraturan Pemerintah/PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat (2) Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

"Bahwa Sertifikat Yang Telah Timbul Selama Lima Tahun Dengan Adanya Unsur Itikat Baik, Maka Sertifikat Tersebut Tidak Dapat Diganggu Gugat (Diganggu Secara Pidana Digugat Secara Perdata)"

Maka Para Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai Penggugat karena tidak memiliki hak untuk menggugat, ini membuktikan gugatan Para Penggugat Cacat Formil (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

10. Bahwa Para Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya pada point 11-12 yang menyatakan Para Penggugat dikagetkan dengan adanya kedatangan FADLUN JAMAL pada bulan April 2023, yang

Hal 23 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



menyatakan Obyek Gugatan adalah miliknya yang dibeli dari Tergugat 1 & suaminya MOHAMMAD HUSNAN DARMADI (Tergugat 2), dan Para Tergugat menyampaikan bahwa Obyek Gugatan adalah Harta warisan itu bohong belaka karena :

10.1. Bahwa sebelum terjadi jual beli antara HENNY Tergugat 1 & Suaminya MOHAMMAD HUSNAN DARMADI Tergugat 2, dengan FADLUN JAMAL Tergugat 3 dan suaminya ALI ASSEGAF, FADLUN JAMAL Tergugat 3 dan suaminya ALI ASSEGAF dan 2 saksinya IBRAHIM & HANIM serta BROKER ZEN ASSEGAF dan disaksikan oleh JET Alkaff Tetangga Para Penggugat datang sampai 3 kali mengecek atau memeriksa rumah/Obyek Gugatan tersebut, JET ALKAFF sempat nyamperin Tergugat 3 saat ada diObyek Gugatan, dan setiap Tergugat 3 & suaminya serta saksi-saksi datang memeriksa rumah atau Obyek Gugatan Para Penggugat yang tinggal diObyek Gugatan selain menjamu Tergugat 3 dan suaminya bersama saksinya, Para Tergugat yang disana selalu bilang, *"bapak yang mau beli rumah ini ?, Ambil/Beli dah pak", aman kok, tidak ada masalah, rumah ini hak milik saudara kami HENNY "* dan tidak ada satupun Dari Penggugat yang mengatakan bahwa Obyek Gugatan yang dianggap sengketa ini milik ahli waris atau melakukan pencegahan atau melarang Tergugat 3 untuk membeli rumah/Obyek Gugatan tersebut, bahkan diantara Penggugat bertanya *" kapan mau dibayar ? segera bayar dah pak !,* itu bahasa Para Penggugat yang tinggal dirumah tersebut. sikap mereka sangat manis, & familiar selalu beramah tamah sampai bercerita panjang lebar, tentang pekerjaan Keluarga atau Para Penggugat, Mulai dari ELLY Penggugat 4 Katanya punya Paud, HERLINA Penggugat 6 kerja diBUMN/Yudistira & ada saudara kerja dibank Mandiri, TATANG kerja diTravel, MAWARDI Penggugat 2 dulu pernah jadi Kaling dan lain-lain, sehingga kami saling mengenal karena sebelumnya antara Tergugat 3 dengan Tergugat 1 & Para Penggugat tidak pernah saling mengenal sebelum jual beli Obyek Gugatan

Hal 24 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



10.2. Bahwa sebelum terjadi jual beli Tergugat 3 dan suaminya ALI ASSEGAF selain turun langsung mengecek keadaan Obyek Gugatan dan bertemu Para Penggugat yang tinggal di Obyek Gugatan sampai 3 kali, Tergugat 3 dan suaminya ALI ASSEGAF juga mendatangi Notaris FIKRY SAID, SH untuk mengecek keabsahan SHM, dan dilihat oleh Tergugat 3 dan suaminya ALI ASEGAP SHM sah Tertera di SHM atas nama HENNY SARJANA /milik Henny, SE, M Ak Tergugat 1, dan kronologis jual belinya dari MUSANIP Penggugat 3 ke HENNY Tergugat 1 juga dilakukan diNotaris FIKRY SAID, SH, Tergugat 4, dan diperkuat oleh kesaksian Notaris FIKRY SAID, SH terkait kesahihan dan kronologi jual beli dari MUSANIP Penggugat 3 ke HENNY Tergugat 1,

Bahwa dengan keterangan Para Penggugat yang tinggal diObyek Gugatan yang menyatakan " rumah ini benar milik saudarnya HENNY dan mau di jual serta minta Tergugat 3 dan suaminya untuk segera membayar Obyek Gugatan , dengan bahasa Para Penggugat " **"cepat dah bayar karena HENNY mau segera menyelesaikan tanah kita yang bersengketa seluas 1, 4 HA diMontong-Batulayar yang bersengketa dengan salah satu sekolah di Lombok Barat"**

Berdasarkan pernyataan – pernyataan lisan para Penggugat yang menempati Obyek Gugatan makanya FADLUN JAMAL Tergugat 3 & suaminya ALI ASSEGAF sangat yakin bahwa Obyek Gugatan ini tidak ada masalah, barulah Tergugat 3 dan suaminya ALI ASSEGAF sepakat untuk membeli Obyek Gugatan tersebut, lalu kemudian Tergugat 3 membayar Obyek Gugatan Ke TergygT 1 & Tergugat 2 diNotaris Fikry SAID, SH sampai balik nama DiBPN Kota Mataram SHM atas nama FADLUN JAMAL melalui PPAT SAYYIDATUSSOLIHAN, SH, M.Kn. Tergugat 5

Maka dalil gugatan Para Penggugat dalam gugatan yang mengatakan Obyek Gugatan adalah harta waris Para Penggugat dan Para Penggugat mengaku tidak tau menahu Peristiwa jual beli antara Tergugat 1 & Tergugat 3, serta kaget saat FADLUN JAMAL

Hal 25 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Tergugat 3 datang mau mengambil haknya adalah Rekayasa dan kebohongan belaka yang sangat fatal

10.3. Bahwa FADLUN JAMAL (Tergugat 3) membeli Obyek Gugatan secara sah kepada pemilik yang sah HENNY (Tergugat 1) & suaminya Mohammad Husnan Darmadi (Tergugat2) melalui Notaris FIKRY SAID, SH Tergugat 4 & Notaris & (PPAT) SAYIDATUSSOLIHAN, SH, M Kn. Tergugat 5 berdasarkan :

- a) Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 37, Tanggal 08 April 2022 melalui Perjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) FIKRY SAID, SH.
- b) Akta Kuasa Menjual Nomor 38, Tanggal 08 April 2022 melalui Perjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) FIKRY SAID, SH.
- c) Akta Jual Beli (AJB) Nomor 14 , tanggal 18 April 2024 melalui Perjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SAYIDATUSSOLIHAN, SH, M Kn.
- d) Selanjutnya balik nama Sertifikat SHM 3819 atas nama FADLUN JAMAL (SHM masih diBPN Kota Mataram)

Begitu pula jual beli antara MUSANIP Penggugat 3 Dengan HENNY Tergugat 1 sah sesuai hukum & dilakukan di Notaris FIKRY SAID, SH.

Maka peristiwa jual beli antara FADLUN JAMAL dengan HENNY Tergugat 1 & suaminya MOHAMMAD HUSNAN DARMADI (Tergugat2) Sebagai pemilik yang sah melalui Notaris FIKRY SAID, SH Tergugat 4 Sah Sesuai Hukum & tidak ada sama sekali unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

Bahwa dalil gugatan Para Penggugat yang mengatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak benar & tidak berdasar fakta hukum, membuktikan gugatan Para Penggugat tidak memiliki dasar –dasar yang sah dan kuat dalam membuat gugatan PMH, sehingga gugatan Para Penggugat Cacat Formil (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

10.4. Bahwa Setelah Obyek Gugatan dibayar &, dengan Bukti Akta PPJB, Nomor 37 tanggal 08 April 2022, FADLUN JAMAL (Tergugat 3) mau mengambil alih Obyek Gugatan yang sudah dibayar lunas, saat itulah Tergugat 1 meminta ijin kepada Tergugat

Hal 26 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



3 untuk Tinggal sementara selama 10 bulan dengan alasan masih menyelesaikan pembangunan rumahnya diBatu Gepeng, baru kemudian akan dikosongkan dan diserahkan rumah tersebut kepada pemilik FADLUN JAMAL Tergugat 3, yakni tepatnya pada tanggal 25 Februari 2023,

10.5. Bahwa setelah 10 bulan tepatnya pada tanggal 25 Februari 2023, sesuai janji sudah waktunya Tergugat 1 dan Para Penggugat harus keluar dan menyerahkan Obyek Gugatan sesuai perjanjian lisan, namun sampai bulan Maret tidak keluar, HENNY Tergugat 1 dan ELLY Penggugat 4 datang kerumah Tergugat 3 (FADLUN JAMAL Pemilik Obyek Gugatan) diJalan Adi Sucipto GG Gili No. 7, Lingk. Tinggar, Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, datang 2 kali untuk meminta izin perpanjangan waktu lagi tinggal diObyek Gugatan, pertama datang HENNY Tergugat 1 & ELLY Penggugat 4, pada saat datang pertama yakni HENNY Tergugat 1 & ELLY Penggugat 4 hanya bertemu dengan suami Tergugat 3 ALI ASSEGAF saat itu adalah awal bulan Maret 2023, dan pada tanggal 18 Maret 2023 datang kembali untuk ke dua kalinya, yakni HENNY Tergugat 1, Suaminya MOHAMAD HUSNAN DARMDI Tergugat 2 & ELLY Penggugat 4, dan dirumah Tergugat 3 juga bertemu langsung dengan FADLUN JAMAL Tergugat 3 dan suaminya Tergugat 3 ALI ASSEGAF serts Broker ZEN ASSEGAF maka permintaan Tergugat 1, Tergugat 2 & ELLY Penggugat 4 untuk minta izin perpanjangan waktu lagi untuk tinggal di Obyek Gugatan disetujui Tergugat 3 & suaminya ALI ASSEGAF dengan syarat harus membuat **Surat Pernyataan Pengosongan Rumah**, Lalu Tergugat 1 dan Tergugat 3 disaksikan atau dihadiri ELLY Penggugat 4 yang turut serta menyaksikan Penanda tangan Surat Pernyataan Pengosongan Rumah pada tanggal 18 Maret 2023, yang ditanda tangani kedua belah pihak yakni Tergugat 1 & Tergugat 3 dan para saksi dari kedua belah pihak (Surat Pernyataan & Poto Penanda tangan Terlampir)
Namun dalam gugatan Para Penggugat mendalilkan dengan mengatakan Para Penggugat kaget dan tidak tau kalau Obyek

Hal 27 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Gugatan dijual, dengan adanya dokumen Foto ELLY Penggugat 4 yang kebetulan sempat didokumentasikan, nyata kebohongan Para Penggugat yang mengatakan tidak tau kalau Obyek Gugatan dijual, yang ada dokumentasinya saja diingkari apalagi seluruh peristiwa yang tidak sempat didokumentasikan

Membuktikan gugatan Para Penggugat mengada-ada alias bohong dan tidak berdasarkan fakta yang benar dan tentu tidak dapat dibenarkan oleh hukum, maka gugatan Para Penggugat layak untuk tidak diterima/ditolak (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

10.6. Bahwa Setelah tiba waktu perjanjian untuk mengosongkan Obyek Gugatan /rumah Hak Milik Tergugat 3, pada tanggal 25 Maret 2023 sesuai yang tertuang dalam surat Perjanjian Pengosongan Rumah, namun Ternyata Tergugat 1 & Para Penggugat belum mau keluar dan kembali :

- a. Minta waktu perpanjangan 1 Minggu, permintaannya diijinkan Tergugat 3
- b. Setelah 1 minggu, minta lagi perpanjangan waktu 1 minggu lagi untuk ke 2 kalinya diijinkan oleh Tergugat 3
- c. Selesai minggu ke 2, minta Perpanjangan lagi 1 minggu untuk ke 3 kalinya, diijinkan lagi oleh Tergugat 3 & suaminya,
- d. Selesai minggu yang ke 3 minta perpanjangan waktu lagi untuk keluar, namun Tergugat 3 & suaminya selaku pemilik keberatan, maka Tergugat 3 mengatakan:

" kalau tidak segera keluar dari rumah saya maka harus disewa/dikontrak dan hitung sewa selama ditempati sejak jadi milik saya/sejak saya bayar, dengan nilai kontrak Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dan disetujui oleh Tergugat 1 dan pihaknya, lalu kedua belah pihak yakni Tergugat 1 & Tergugat 3 membuat **Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 27 tanggal 08- 05 -2023 diNotaris /PPAT ZULFAHRI, SH, M Kn,** Perjanjian Sewa Menyewa dimulai pada tanggal 26 April 2023 s/d tanggal 03 Juli 2023, sesuai yang tertuang dalam Kontrak Nomor 27 tanggal 08- 05 -2023

Hal 28 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



diNotaris /PPAT ZULFAHRI, SH, M Kn, yang terdapat didalam
Pasal 1

*Terbukti bahwa Tergugat 1 dan Para Penggugat menempati
Obyek gugatan atas dasar sewa menyewa*

Membuktikan dalil gugatan Para Penggugat adalah
kebohongan yang fatal dan sangat mengada-ada, kabur dan
layak untuk tidak diterima/ditolak (Niet Ontvankelijke
Verklaard/NO)

e. Bahwa setelah masa kontrak selesai yakni pada tanggal
03 Juli 2023, Ternyata Tergugat 1 & Para Penggugat tidak mau
keluar dan tidak mau menyerahkan rumah/Obyek Gugatan
tersebut pemilik FADLUN JAMAL Tergugat 3, dan HENNY
Tergugat 1 & MOHAMMAD HUSNAN DARMADI (Tergugat2),
selaku pihak yang bertanggung jawab juga tidak mengeluarkan
keluarganya dari rumah Tergugat 3/Obyek Gugatan & tidak
melakukan upaya apapun serta terkesan melindungi Para
Penggugat dengan terus- terusan berdalih, dengan minta
tambahan waktu berulang kali, dengan berbagai alasan
seperti keluarga masih sakit dan masih selesaikan
pembangunan rumah dan lain- lain, mau beli kembali dengan
harga berapapun ke Tergugat 3 selaku pemilik, padahal
tujuannya hanya untuk tetap tinggal dan tidak mau
menyerahkan Obyek Gugatan ke FADLUN JAMAL Tergugat 3
selaku pemilik sah, *Dan karena berulang kali dan tidak selesai-
selesai atau tidak kunjung diserahkan maka permintaannya
ditolak untuk Perpanjangan Kontrak lagi oleh Tergugat 3,*
namun walaupun permintaan Tergugat 1 ditolak, Tergugat 1 &
Para Penggugat tetap tidak mau keluar dari rumah Tergugat
3/Obyek Gugatan tersebut, Hal ini memperkuat **indikasi
konfirmasi/persekongkolan kejahatan Tergugat 1 dengan
Saudaranya/Para Penggugat**, yang selanjutnya mengarang
cerita bohong dengan mengatakan :

1. ini bukan jual beli tapi pinjam meminjam(padhal Tergugat
3 sebelum jual beli tidak saling mengenal, kenalnya pada

Hal 29 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



saat Tergugat 3, Tergugat 1 dan Para Penggugat saat jual beli Obyek Gugatan)

2. Obyek Gugatan diklim/diakui sebagai Harta Waris(diawal sebelum transaksi kompak bilang ini milik saudaranya HENNY Tergugat 1)

3. Bahkan Tergugat 1 HENNY juga mengingkari atau tidak mengakui telah jual beli dan tidak mengakui telah membuat PPJB Lunas , SURAT KUASA & dan dilanjutkan AJB dinotaris oleh FADLUN JAMAL Tergugat 3

4. Bahwa pada tanggal 26 April 2023 Tergugat 1 berjanji melalui pesan wa, akan segera mengosongkan Obyek Gugatan, mau memboyong keluarganya ke tanahnya diBatu Gepeng, sambil meminta maaf & menegaskan tentang sahnya kepemilikan Tergugat 3 atas Obyek Gugatan, hal ini disampaikan secara lisan face to face, via telpon dan via sms, Bukti Pesan Via WA tanggal 26 April 2023 (bukti sms via wa Terlampir), namun nyatanya Tergugat 1 hanya janji –janji dan terus mengingkari, dan janjinya bukan ditepati malah ceritanya jadi dibuat drama mengingkari hak FADLUN JAMAL Tergugat 3

5. Dan kebohongan – kebohongan lainnya yang sengaja di sebar luaskan kepada keluarga Tergugat 3 & orang lain, sampai Tergugat 3 ditegur atau salahkan oleh keluarga dan dituduh keji, kejam dan licik /menjebak dengan hutang(karena Penggugat 1 mengarang cerita bohong ke keluarga ALI ASSEGAP suami Tergugat 3 yang bernama Ci'OH, sampai FADLUN JAMAL & suaminya ALI ASSEGAF dipanggil keluarganya dan melakukan klarifikasi) selain itu juga MUSANIP & H. MAHSUN BIN H. NURAKSI keluarganya Para Penggugat & Tergugat 1, yang kebetulan ipar dari keponakan Kuasa hukumTergugat 3, Datang Kerumah kuasa Hukum Tergugat 3 menyampaikan pernyataan yang sama " bahwa FADLUN JAMAL & suaminya sangat licik telah menjebak Tergugat 1 dengan hutang, yang kemudian menggiring HENNY Tergugat 1

Hal 30 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



untuk bayar hutang dengan cara balik nama SHM sebagai ganti uang yang dipinjam”

Sungguh tuduhan/Fitnah yang sangat keji dan karangan cerita bohong yang menyesatkan dari Para Penggugat melalui H. MAHSUN BIN H. NURAKSI, karena FADLUN JAMAL tidak saling mengenal dengan HENNY Tergugat1 & Para Penggugat, kenalnya saat jual beli Obyek Gugatan, Sehingga Kuasa hukum Tergugat 3 Mempertemukan H. MAHSUN BIN H. NURAKSI dengan ALI ASSEGAF untuk klarifikasi (bukti Foto Terlampir)

Membuktikan Para Penggugat adalah Pengarang kebohongan yang fatal dan sangat mengada-ada, dengan alasan tersebut gugatan Para Penggugat kabur dan layak untuk tidak diterima/ditolak (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

11. Bahwa Para Penggugat pada point 13 mendalilkan bahwa atas tindakan Tergugat 3 tersebut tentunya Para Penggugat Keberatan dan menjelaskan kepada Tergugat 3, dimana Obyek Gugatan adalah Harta Warisan dari Pewaris (Alm. H MUHAMMAD SAID) yang belum dibagi waris, bahwa pengakuan Para Penggugat itu dilakukan setelah Obyek Gugatan Lunas Dibayar oleh Tergugat 3 dan disewa oleh Tergugat I Henny, untuk ditempati sementara oleh Para Penggugat, dan semua Penggugat tahu itu, karena sebelum dibayar atau masih dalam pengecekan Para Penggugat yang tinggal disana mengatakan Obyek Gugatan milik saudaranya HENNY bahkan mendorong Tergugat 3 untuk segera membayar Obyek Gugatan tersebut

Membuktikan dalil gugatan Para Penggugat adalah kebohongan yang fatal dan sangat mengada-ada, kabur dan layak untuk tidak diterima/ditolak (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

12. Bahwa sesuai dalil para Penggugat pada nomor 13 - 14, memang benar dilaporkan Penggerrahan tapi karena belum pegang bukti SHM Karena dalam proses & diblokir, laporan dirubah Penipuan & Penggelapan namun Laporan tersebut tidak terbukti sehingga diSP3, karena jual beli antara Tergugat 3 dan Tergugat 1 Terbukti sah sesuai bukti yang ada yaitu 4 Akta Otentik :

Hal 31 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



12.1. Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 37, Tanggal 08 April 2022 melalui Perjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) FIKRY SAID, SH.

12.2. Akta Kuasa Menjual Nomor 38, Tanggal 08 April 2022 melalui Perjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) FIKRY SAID, SH.

12.3. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 14, tanggal 18 April 2024 melalui Perjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SAYIDATUSSOLIHAN, SH, M Kn.

12.4. Selanjutnya balik nama Sertifikat SHM 3819 atas nama FADLUN JAMAL (SHM masih diBPN Kota Mataram)

12.5. Obyek Gugatan Yang berasal dari jual beli sah (Peralihan Transaksi Antara MUSANEP dari SHM No. 1948 yang sudah dimiliki sejak tahun 1996 (selama 18 Tahun) dan dijual lalu menjadi milik HENNY SHM No. 3819) dimulai Sejak Tahun 2013 melalui Notaris yang sama FIKRY SAID, SH

12.6. yang selanjutnya HENNY Tergugat I Pemilik sah menjual Obyek Gugatan ke Tergugat 3, FADLUN JAMAL Tergugat 3 disewa oleh Tergugat 1 sesuai **Akta Sewa Menyewa nomor : 27 tanggal 08- 05 -2023 diNotaris/PPAT ZULFAHRI, SH, M Kn,**

Terbukti bahwa obyek gugatan ditempati atas dasar sewa menyewa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 3 pemilik sah Obyek Gugatan Perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Para Tergugat adalah tuduhan yang tidak benar, tidak mendasar dan ngawur.

Membuktikan dalil gugatan Para Penggugat adalah kebohongan yang fatal dan sangat mengada-ada, kabur dan layak untuk tidak diterima/ditolak (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

13. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat point 15 adalah bohong belaka, karena setelah jual beli antara HENNY Tergugat 1 & suaminya MOHAMMAD HUSNAN DARMADI Tergugat 2 dengan FADLUN JAMAL Tergugat 3 pada 28 april 2023 diNotaris FIKRY SAID, SH, selanjutnya Pada bulan Maret 2023, ELLY Penggugat 4, datang bersama HENNY Tergugat 1 dan Suaminya MOHAMMAD HUSNAN DARMADI Tergugat 2, datang ke rumah Tergugat 3 diLingk. Tinggar JL ADI SUCIPTO Perumahan Mini Golp Gg Gili No 7, RT 08, untuk minta ijin tinggal

Hal 32 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



seminggu lagi diObyek Gugatan dari tanggal 18 Maret s/d tgl 25 Maret 2023 sampai rumah mereka yang diBatu Gepeng selesai dibangun, saat itu dibuat **Surat Perjanjian Pengosongan Rumah /Obyek Gugatan yang dihadiri ELLY Penggugat 4 (bukti photo Penanda tangan Terlampir)**, bahkan Penggugat 4 ELLY menyampaikan salam Penggugat 2 atas nama MAWARDI Penggugat 2 kepada FADLUN JAMAL Tergugat 3 & suaminya ALI ASSEGAF, semula MAWARDI Penggugat 2 akan hadir/ikut datang tapi batal karena sakit, akhirnya hanya menyampaikan salam yang selanjutnya disampaikan oleh HENNY Tergugat 1 dan ELLY Penggugat 4 kepada Tergugat 3 & suaminya Terbukti Para Penggugat apalagi ELLY Penggugat 4 adalah Pembohong besar

Membuktikan dalil gugatan Para Penggugat adalah kebohongan yang fatal dan sangat mengada-ada, kabur dan layak untuk tidak diterima/ditolak (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

14. Bahwa dalil Para Penggugat dipoint 16 yang mengatakan baru tahu perbuatan melawan hukum Para Penggugat adalah kebohongan besar, dan perbuatan ELLY Penggugat 4 yang memblokir SHM No. 3819 atas nama FADLUN JAMAL yang sudah terbit atas nama FADLUN JAMAL Tergugat 3 diBPN adalah perbuatan yang disengaja dengan **alasan bohong dan tidak mempunyai Legal standing**, karena sejak awal ELLY Penggugat 4 terlibat permintaan ijin tinggal sementara ke Tergugat 3 selaku Pemilik sah setelah kelar jual beli dan sudah jadi hak milik FADLUN JAMAL Tergugat 3, yang dibuktikan dengan Pembuatan Surat Pengosongan Obyek Gugatan dirumah Tergugat 3 di Lingkungan Tinggar, Terbukti nyata Para Penggugat & khususnya Tergugat 1 & Penggugat 4 ELLY adalah pembohong yang lihai

Membuktikan dalil gugatan Para Penggugat adalah kebohongan yang fatal dan sangat mengada-ada, kabur dan layak untuk tidak diterima/ditolak (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

15. Bahwa sesuai dalil Para Penggugat pada nomor 17, memang benar FADLUN JAMAL melakukan balik nama ke BPN Kota Mataram melalui NOTARIS & PPAT SAYIDATUSSOLIHAN, SH. M. Kn. Tergugat 5 Dan sesuai hasil informasi dari pihak BPN Kota Mataram, serta sesuai hasil pengecekan kami saat Menghadap ke BPN Kota Mataram Bahwa

Hal 33 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



SHM 3819 sudah terbit atas nama FADLUN JAMAL, Namun belum diberikan karena diblokir oleh Para Penggugat yang diwakili ELLY (Penggugat 4)

Terbukti nyata Para Penggugat & khususnya Penggugat 4 ELLY adalah pembohong yang liah, karena secara nyata ikut serta dalam permintaan ijin tinggal sementara dan hadir dalam pembuatan *Surat Perjanjian Pengosongan Obyek Gugatan*

Membuktikan dalil gugatan Para Penggugat adalah kebohongan yang fatal dan sangat mengada-ada, kabur dan layak untuk tidak diterima/ditolak (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

16. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada poin 18, yang mengatakan Para Tergugat 1, Tergugat 2 & Tergugat 3 melakukan jual beli melalui Notaris FIKRY SAID, SH, Tergugat 4 Selanjutnya Tergugat 3 balik nama ke BPN Kota Mataram Melalui Tergugat 5 SAYYIDATUSSOLIHAN, SH., M. KN. dan Turut Tergugat BPN adalah perbuatan tanpa hak dan Perbuatan Melawan Hukum, adalah : dalil ngawur dan super hancur karena (Penjelasannya kami ulang kembali) :

16.1. Obyek Gugatan bukan Warisan dan bukan Sengketa Waris

16.2. Bahwa Bukti Otentik Obyek Gugatan dari awal penerbitan sertifikat pada tahun 1996 merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1948, surat ukur tanggal 17-12-1996, atas nama MUSANIP Dengan luas 482 M2, dan diakui secara tegas oleh Para Penggugat

16.3. Bahwa pada tahun 2010 tanah tersebut dijual ke MUHAMADUN seluas + 100M2, sehingga terjadi pemecahan sertifikat seluas 100m2 SHM No. 3820 atas nama MUHAMADUN, sehingga obyek gugatan tersebut tersisa seluas 382M2, SHM Nomor 3819 masih tetap atas nama MUSANIP dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah dan rumah Bapak Idrus
- Sebelah Selatan : Tanah dan rumah Muhammadun
- Sebelah Timur : Gang/jalan
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah bapak Ahmad

Bages

Hal 34 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Yang merupakan Obyek Gugatan yang disengketakan
Rekam jejak dan history kepemilikan Obyek Gugatan dari awal SHM 1948 sampai IMB atas nama MUSANIP Penggugat 3 & yang menjual, sebahagian ke Muhamadun sampai pemecahan SHM jadi 2, satu SHM No. 3820 atas nama yang dibeli Muhamadun seluas 100M2 dan sisa tanah sesluas 382 M2 yang merupakan Obyek Gugatan SHM No. 3819 tetap atas nama MUSANIP Penggugat 3

16.4. Sesuai fakta Obyek Gugatan yang digugat oleh Para Penggugat adalah Hak milik FADLUN JAMAL, yang berasal dari Jual beli sah antara HENNY & FADLUN JAMAL, yang sebelumnya hak milik HENNY, SE, M,Ak (Tergugat 1) sesuai SHM No. 3819 atas nama HENNY SARJANA, Terbukti Kepemilikan Tergugat 1. Sah Secara Hukum (Peralihan Transaksi Antara MUSANEP dari SHM No. 1948 yang sudah dimiliki sejak tahun 1996 (selama 18 Tahun) menjadi milik HENNY SHM No. 3819) dimulai Sejak Tahun 2013 (Diatas Lima Tahun/9 tahun),

Sesuai Peraturan Pemerintah/PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat (2) Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

"Bahwa Sertifikat Yang Telah Timbul Selama Lima Tahun Dengan Adanya Unsur Itikat Baik, Maka Sertifikat Tersebut Tidak Dapat Diganggu Gugat (Diganggu Secara Pidana Digugat Secara Perdara)"

maka dalil gugata para penggugat yang mengatakan Obyek Gugatan adalah Harta Warisan, jual beli dan balik nama tanpa hak dan Perbuatan Melewan Hukum adalah omong kosong dan bohong belaka alias mengada-ada, justru Para Penggugatlah yang terbukti melakukan Perbuatan Tanpa Hak & Perbuatan Melewan Hukum seperti :

- a. Melakukan Pemblokiran Sertifikat SHM 3819 yang sudah terbit atas nama FADLUN JAMAL(Pemilik Obyek Gugatan) ke BPN kota Mataram karena tau FADLUN JAMAL Tergugat 3 mengajukan balik nama melalui Notaris & PPAT SAYIDATUSSOLIHAN, SH, M Kn.

Hal 35 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



b. Merusak Plang yang mengatakan : RUMAH INI ADALAH HAK MILIK FADLUN JAMAL DENGAN PPJB NOMOR 37 TANGGAL 08 APRIL 2022 yang dipasang ditembok obyek gugatan, namun dirusak oleh Para Penggugat

c. Para Penggugat tetap kekeh tidak mau mengosongkan & menyerahkan rumah/Obyek Gugatan yang sudah jadi Hak Milik Tergugat 3 yang disewa sesuai Akta Sewa Menyewa nomor : 27 tanggal 08- 05 -2023 diNotaris/PPAT ZULFAHRI, SH, M Kn,

Fakta ini membuktikan **Konfirmasi & Persekongkolan Jahat antara Para Penggugat & Tergugat 1 & Tergugat 2** karena :

1. Perbuatan Para Penggugat dibiarkan oleh Tergugat 1 & Tergugat 2,

2. Tergugat 1 & Tergugat 2 tidak melakukan upaya apapun untuk pengembalian hak Tergugat 3 yang disewanya sesuai Akta Sewa Menyewa nomor : 27 tanggal 08- 05 -2023 diNotaris/PPAT ZULFAHRI, SH, M Kn,

3. Tergugat 1 tidak mengakui telah melakukan jual beli antara Tergugat 1 & Tergugat 3, namun berbohong mengatakan pinjam meminjam

Membuktikan dalil gugatan Para Penggugat adalah kebohongan yang fatal dan sangat mengada-ada, kabur dan layak untuk tidak diterima/ditolak (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

17. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada point 19, yang mengatakan Perbuatan Para Tergugat Melawan hukum, semua akta jual beli tidak sah dan batal demi hukum, adalah dalil yang sama dengan yang sebelumnya dalil mengada –ada dan tidak berdasar fakta hukum serta tanpa hak, ngawur & gugatan yang EROR

18. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada nomor 20 mengatakan Perbuatan Para Tergugat I, s/d Tergugat 5 dan turut Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan tidak memiliki kekuatan pembuktian

Hal 36 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



adalah sama seperti diatas yakni dalil yang sama dengan yang sebelumnya dalil mengada – ada dan tidak berdasar serta tanpa hak, ngawur, & gugatan yang EROR, karena bukti –bukti sah para Tergugat justru diurai detail dan diakui Para Penggugat, dan akan kami buktikan pada agenda pembuktian

19. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada nomor 21 yang mengatakan :

19.1 Para Penggugat mengalami kerugian Matril yang sangat besar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) &

19.2 Kerugian moril Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)

Sungguh tidak jelas dan tidak berdasar, Perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat I s/d Tergugat 5 & Turut Tergugat, bukti kepemilikan dari MUSANIP Penggugat 3 ke HENNY Tergugat I selanjutnya dari HENNY Tergugat I ke Tergugat 3 FADLUN JAMAL adalah proses jual beli sah sampai dengan balik nama ke FADLUN JAMAL sah sesuai hukum,

Sebaliknya Para Penggugatlah yang meminta orang lain untuk bertanggung jawab atas perbuatan Para Penggugat sendiri, karena tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, apalagi sampai menimbulkan kerugian matril bagi Para Penggugat senilai Rp. 2.500.000.000. & kerugian Moril senilai Rp. 1.00.000.000,- adalah dalil yang ngawur, mengada-ada dan memutar balikan fakta, karena ;

1. Jelas-jelas Obyek Gugatan yang menguasai adalah Para Penggugat dan Tergugat 1 selaku saudara dari Para Penggugat
2. Tergugat 1 selaku saudara dari Para Penggugat sudah menerima Pembayaran lunas Obyek Gugatan dari Tergugat 3 namun Tergugat 3 tidak diberikan haknya, karena Tergugat 1, Tergugat 2 & Para Penggugat terus menghalangi Tergugat 3 untuk mengambil Obyek Gugatan yang menjadi haknya dalam kurun waktu 20 BULAN (satu tahun delapan bulan) sejak dibayar lunas sampai dengan sekarang, Lalu Kerugian Apa Yang Ditimbulkan Oleh Para Tergugat, justru yang paling rugi adalah Tergugat 3 karena:

Hal 37 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



a) Tergugat 3 Sudah bayar lunas tapi haknya dikuasi dan tidak di berikan oleh Tergugat 1 dan Para Penggugat, sampai sekarang (Satu Tahun Delapan Bulan lebih)

b) SHM nya Tergugat 3 yang sudah Terbit diBPN kota Mataram diblokir tanpa dasar dan legal standing oleh Para Penggugat

c) Digugat dengan Gugatan” Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ” sampai 2 kali, :

➤ Gugatn Pertama dengan Nomor 276/Pdt.G/2024/PN MTR tertanggal 17 September 2024 yang di cabut Pada tanggal 23 Oktober 2024 & dengan putusan penetapan hakim tertanggal 25 Oktober 2024,

➤ Gugatan kedua dengan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN MTR tertanggal 25 Oktober 2024 yang sedang berjalan

Ini Membuktikan dalil gugatan Para Penggugat hancur dan memutarbalikan fakta, tidak jelas, kabur dan layak untuk tidak diterima/ditolak (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

20. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada point 22, yang meminta ganti kerugian sangat tidak masuk akal karena yang merugikan Tergugat 3 justru Para Penggugat & Tergugat 1, dengan alasan ini maka dalil gugatan Para Penggugat adalah dalil yang ngawur, kabur & tidak fakta, tidak jelas, dan layak untuk tidak diterima/ditolak (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

21. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada point 23, yang meminta Sita Jminan (Concevation Beslag) adalah dalil yang kabur tidak berdasar, tidak jelas, dan layak untuk tidak diterima/ditolak (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

22. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada point 24, yang meminta biaya yang timbul diganti secara tanggung renteng adalah dalil yang kabur, ngawur, tidak jelas, dan layak untuk tidak diterima/ditolak (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

23. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada point 25, yang mengatakan Bahwa dalil Para Penggugat didasarkan pada dasar hukum yang kuat adalah dalil yang kabur, ngawur, tidak jelas, tidak berdasar hukum dan layak untuk tidak diterima/ditolak (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO)

Hal 38 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalam rekonvensi ini mohon Tergugat 3 dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, dan selanjutnya Tergugat 1 (HENNY, SE., M.Ak.) dalam Konvensi disebut sebagai : **"TERGUGAT REKONVENSI I "**

Tergugat 2 (MOHAMAD HUSNAN DARMADI) dalam Konvensi disebut : **"TERGUGAT REKONVENSI II "**

MULIASIH Penggugat Konvensi Untuk Selanjutnya disebut sebagai : **"TERGUGAT REKONVENSI III"**

MAWARDI Penggugat Konvensi Untuk Selanjutnya disebut sebagai : **"TERGUGAT REKONVENSI IV"**

MUSANIP Penggugat Konvensi Untuk Selanjutnya disebut sebagai: **"TERGUGAT REKONVENSI V"**

ELLY Penggugat Konvensi Untuk Selanjutnya disebut sebagai : **"TERGUGAT REKONVENSI VI"**

RIMAYANTI Penggugat Konvensi Untuk Selanjutnya disebut sebagai : **"TERGUGAT REKONVENSI VII"**

HERLINA Penggugat Konvensi Untuk Selanjutnya disebut sebagai : **"TERGUGAT REKONVENSI VIII"**

YENI SUSANTI Penggugat Konvensi Untuk Selanjutnya disebut sebagai : **"TERGUGAT REKONVENSI IX"**

FITRA JAYA, ST., Penggugat Konvensi Untuk Selanjutnya disebut sebagai: **"TERGUGAT REKONVENSI X "**

2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi, jawaban dan Konvensi mohon dianggap diajukan pula dalam rekonvensi ini ;

3. Bahwa pada pokoknya Penggugat Rekonvensi menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Para Tergugat Rekonvensi III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X. Kecuali yang secara tegas –tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat Rekonvensi;

4. Bahwa dalil-dalil yang telah digunakan dalam Konvensi mohon dianggap digunakan kembali dalam Rekonvensi, namun kami akan rincikan yang akan menjadi Obyek dalam Rekonvensi ini, sebagai Berikut :

Hal 39 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



23.1. Berupa sebidang tanah beserta bangunan Seluas 382 M2 SHM No. 3819 atas nama FADLUN JAMAL dengan batas - batas :

- Sebelah utara : Tanah dan rumah Bapak Idrus
- Sebelah Selatan : Tanah dan rumah Muhammadun
- Sebelah Timur : Gang/jalan
- Sebelah Barat : Tanah dan rumah bapak Ahmad

Bages

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai OBYEK SENGKETA

5. Bahwa FADLUN JAMAL Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi pada hari jumat tanggal 08 - 04 -2022, membeli Obyek Sengketa tersebut diatas secara sah kepada pemilik yang sah HENNY (Tergugat Rekonvensi I) & suaminya MOHAMMAD HUSNAN DARMADI (Tergugat Rekonvensi II) melalui Notaris & PPAT FIKRY SAID, SH & Notaris & (PPAT) SAYIDATUSSOLIHAN, SH, M Kn. berdasarkan :

5.1. Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 37, Tanggal 08 April 2022 melalui Perjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) FIKRY SAID, SH

5.2. Akta Kuasa Menjual Nomor 38, Tanggal 08 April 2022 melalui Perjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) FIKRY SAID, SH.

5.3. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 14 , tanggal 18 April 2024 melalui Perjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SAYIDATUSSOLIHAN, SH, M Kn.

5.4. Selanjutnya balik nama Sertifikat SHM 3819 atas nama FADLUN JAMAL (SHM masih diBPN Kota Mataram)

Maka peristiwa jual beli antara FADLUN JAMAL Tergugat 3 Konvenesi/Penggugat Rekonvensi dengan HENNY Tergugat Rekonvensi I & suaminya MOHAMMAD HUSNAN DARMADI (Tergugat Rekonvensi II) Sebagai pemilik yang sah melalui Notaris FIKRY SAID, SH Sah Sesuai Hukum & tidak ada sama sekali unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

6. Bukti Surat Pernyataan Pengosongan Rumah"

Bahwa Setelah Obyek Sengketa dibayar Lunas &, dengan bukti Akta PPJB, Nomor 37 tanggal 08 April 2022, FADLUN JAMAL (Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi dan suaminya ALI ASSEGAFF) mau mengambil

Hal 40 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



alih Obyek Sengketa yang sudah dibayar lunas, saat itulah Tergugat Rekonvensi 1 meminta ijin Tinggal sementara selama 10 bulan dengan alasan masih menyelesaikan pembangunan rumahnya di Batu Gepeng, setelah rumahnya di Batu Gepeng Jadi baru kemudian Obyek Sengketa akan dikosongkan /diserahkan kepada pemilik FADLUN JAMAL Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi, yakni tepatnya pada tanggal 25 Februari 2023, karena alasan rumah belum jadi maka Penggugat Rekonvensi dan suaminya kasihan dan mengizinkan untuk Tinggal selama 10 bulan yang diijinkan oleh Pemilik Yakni Tergugat 3 /Penggugat Rekonvensi

7. Bahwa setelah 10 bulan tepatnya pada tanggal 25 Februari 2023, sudah waktunya Tergugat Rekonvensi 1 dan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi harus keluar dan menyerahkan Obyek Sengketa sesuai perjanjian lisan, namun sampai bulan Maret Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi tidak keluar, HENNY Tergugat Rekonvensi dan ELLY Penggugat 4/Tergugat Rekonvensi VI datang kerumah Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi (Pemilik Obyek Sengketa) di Jalan Adi Sucipto GG Gili No. 7, Lingk. Tinggar RT 08, Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, datang 2 kali untuk meminta izin perpanjangan waktu lagi tinggal di Obyek Sengketa, pertama datang HENNY Tergugat Rekonvensi I & ELLY Penggugat 4/Tergugat Rekonvensi VI, pada awal bulan Maret 2023 datang pertama yakni HENNY Tergugat Rekonvensi I & ELLY Penggugat 4/Tergugat Rekonvensi VI hanya bertemu dengan suami Tergugat 3 /Penggugat Rekonvensi ALI ASSEGAF, akhirnya pulang

Dan pada tanggal 18 Maret 2023 datang kembali untuk ke dua kalinya, yakni HENNY Tergugat Rekonvensi I, Suaminya MOHAMAD HUSNAN DARMDI Tergugat Rekonvensi II & ELLY Penggugat 4/Tergugat Rekonvensi VI, dan di rumah Tergugat 3 /Penggugat Rekonvensi juga bertemu langsung dengan Tergugat 3 /Penggugat Rekonvensi dan suaminya ALI ASSEGAF serta Broker ZEN ASSEGAF maka permintaan Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II & ELLY Penggugat 4 /Tergugat Rekonvensi VI, untuk minta izin perpanjangan waktu lagi untuk tinggal di Obyek Sengketa disetujui Tergugat 3/ Penggugat Rekonvensi & suaminya ALI ASSEGAF dengan syarat harus membuat "**Surat Pernyataan Pengosongan Rumah**" , Lalu Tergugat Rekonvensi I dan

Hal 41 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Tergugat 3/ Penggugat Rekonvensi disaksikan atau dihadiri ELLY Penggugat 4/Tergugat Rekonvensi VI yang turut serta menyaksikan Penanda tangan Surat Pernyataan Pengosongan Rumah pada tanggal 18 Maret 2023, yang ditanda tangani kedua belah pihak yakni Tergugat Rekonvensi I & Tergugat 3 /Penggugat Rekonvensi dan para saksi dari kedua belah pihak (Surat Pernyataan & Poto Terlampir)

8. Bukti Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 27 tanggal 08- 05 -2023 diNotaris /PPAT ZULFAHRI, SH, M Kn,

Bahwa Setelah tiba waktu perjanjian untuk mengosongkan Obyek Gugatan /rumah Hak Milik Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi, pada tanggal 25 Maret 2023 sesuai yang tertuang dalam surat Perjanjian Pengosongan Rumah, namun Ternyata Tergugat Rekonvensi 1 & Para Penggugat /Tergugat Rekonvensi belum mau keluar dan kembali :

8.1. Minta waktu perpanjangan 1 Minggu, permintaannya diijinkan Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi

8.2. Setelah 1 minggu, minta lagi perpanjangan waktu 1 minggu lagi untuk ke 2 kalinya diijinkan oleh Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi

8.3. Selesai minggu ke 2, minta Perpanjangan lagi 1 minggu untuk ke 3 kalinya, diijinkan lagi oleh Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi & suaminya,

8.4. Selesai minggu yang ke 3 minta perpanjangan waktu lagi untuk keluar, namun Tergugat 3 /Penggugat Rekonvensi & suaminya selaku pemilik keberatan, maka Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi mengatakan:

"kalau tidak segera keluar dari rumah saya maka harus disewa/dikontrak dan hitung sewa selama ditempati sejak jadi milik saya/sejak saya bayar, dengan nilai kontrak Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dan disetujui oleh Tergugat Rekonvensi I dan pihaknya

Maka Pada tanggal 8 Mei 2023, Tergugat Rekonvensi I & Tergugat 3//Penggugat Rekonvensi membuat **Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 27 tanggal 08- 05 -2023 diNotaris /PPAT ZULFAHRI, SH, M Kn**, Perjanjian Sewa Menyewa dimulai pada tanggal 26 April 2023 s/d tanggal 03 Juli 2023, sesuai yang tertuang dalam Kontrak Nomor 27 tanggal 08- 05 -2023 diNotaris /PPAT ZULFAHRI, SH, M Kn, yang
Hal 42 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



terdapat didalam Pasal 1, maka Terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi I dan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi menempati Obyek Sengketa atas dasar sewa menyewa

9. BUKTI PESAN HENNY VIA WA TANGGAL 26 APRIL 2023 KEPADA FADLUN JAMAL & SUAMINYA ALI ASSEGAF

Bahwa setelah masa kontrak selesai yakni pada tanggal 03 Juli 2023, Ternyata Tergugat Rekonvensi I & Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi sudah hampir 1 bulan lagi tidak mau keluar dan tidak mau menyerahkan rumah/Obyek Sengketa tersebut ke pemilik FADLUN JAMAL Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi, sehingga melalui pesan WA HENNY meminta maaf kepada Pemilik Obyek Sengketa atas keterlambatan pindah dan menegaskan bahwa Obyek Sengketa adalah sah hak milik Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi dan suaminya ALI ASSEGAF

Namun sampai sekarang HENNY Tergugat Rekonvensi I & MOHAMMAD HUSNAN DARMADI (Tergugat Rekonvensi II), selaku pihak yang bertanggung jawab tidak mengeluarkan keluarganya dari rumah Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi atau Obyek Sengketa & tidak melakukan upaya apapun serta terkesan melindungi Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi dengan terus-terusan berdalih, dengan minta tambahan waktu berulang kali, dengan berbagai alasan seperti keluarga masih sakit dan masih selesaikan pembangunan rumah dan lain- lain, mau beli kembali dengan harga berapapun ke Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi selaku pemilik Obyek Sengketa, padahal tujuannya hanya untuk tetap tinggal diObyek Sengketa dan untuk menghalangi Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi Mengambil Obyek Sengketa, karena tidak mau menyerahkan Obyek Sengketa ke FADLUN JAMAL Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi selaku pemilik sah,

Dan karena berulang kali dan tidak selesai- selesai atau tidak kunjung diserahkan maka permintaan Terugat Rekonvensi I untuk minta perpanjangan kontrak ditolak oleh Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi, namun walaupun permintaan Terguagt Rekonvensi I ditolak, Tergugat Rekonvensi I & Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi tetap tidak mau keluar dari rumah Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi atau Obyek Sengketa tersebut,

Hal 43 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Hal ini memperkuat **indikasi konspirasi/persekongkolan kejahatan Tergugat Rekonvensi I & II dengan Saudaranya/Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi**, yang selanjutnya mengarang cerita bohong dengan mengatakan :

9.1. Ini bukan jual beli tapi pinjam meminjam (padahal Tergugat 3 sebelum jual beli tidak saling mengenal, kenalnya pada saat Tergugat 3, Tergugat 1 dan Para Penggugat saat jual beli obyek gugatan)

9.2. Obyek Sengketa diklaim/diakui sebagai Harta Waris (diawal sebelum transaksi kompak bilang ini milik saudaranya HENNY Tergugat 1)

9.3. Bahkan Tergugat 1 HENNY juga meningkari atau tidak mengakui telah jual beli dan tidak mengakui telah membuat PPJB Lunas, SURAT KUASA & dan dilanjutkan AJB dinotaris oleh FADLUN JAMAL Tergugat

9.4. Bahwa Tergugat Rekonvensi I selain meningkari jual beli, Tergugat Rekonvensi I juga meningkari Pernyataannya via wa yang dikirim pada tanggal 26 April 2023 Tergugat 1 berjanji melalui pesan wa, yang berjanji akan segera mengosongkan obyek gugatan, mau memboyong keluarganya ke tanahnya di Batu Gepeng, sambil meminta maaf & menegaskan tentang sahnya kepemilikan Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi atas Obyek Sengketa, hal ini disampaikan secara lisan face to face, via telpon dan via sms, Bukti Pesan Via WA tanggal 26 April 2023 (bukti sms via wa Terlampir), namun nyatanya Tergugat Rekonvensi 1 hanya janji –janji dan terus meningkari, dan janjinya bukan ditepati malah ceritanya jadi dibuat drama meningkari hak FADLUN JAMAL Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi

9.5. Dan kebohongan – kebohongan lainnya yang sengaja di sebar luaskan kepada keluarga Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi & orang lain, sampai Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi ditegur atau salahkan oleh keluarga dan dituduh keji, kejam dan licik /menjebak dengan hutang (karena Penggugat Rekonvensi 1 & Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi mengarang cerita bohong ke keluarga ALI ASSEGAP suami Tergugat 3 yang bernama Ci'Oh,

Hal 44 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



sampai FADLUN JAMAL & suaminya ALI ASSEGAF dipanggil keluarganya dan melakukan klarifikasi), begitu juga MUSANIP Penggugat 4/Tergugat Rekonvensi VI & H. MAHSUN BIN H. NURAKSI keluarganya yang kebetulan ipar dari keponakan Kuasa hukum Tergugat 3, Datang Kerumah kuasa Hukum Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi menyampaikan pernyataan yang sama " bahwa FADLUN JAMAL & suaminya sangat licik telah menjebak HENNY Tergugat Rekonvensi I dengan hutang, yang kemudian menggiring HENNY Tergugat Rekonvensi I untuk bayar hutang dengan cara balik nama SHM sebagai ganti uang yang dipinjam" Astagfirullahalaziiim !!!

Sungguh HENNY Tergugat Rekonvensi I & Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi Pembongkaran yang sangat keji kompak Membuat & Menyebarkan tuduhan/Fitnah yang sangat keji dan karangan cerita bohong yang menyesatkan, karena FADLUN JAMAL tidak saling mengenal dengan HENNY Tergugat Rekonvensi I & Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi, bagaimana mau pinjam- meminjam, bertemu saja tidak pernah, bertemu & kenalnya saat jual beli Obyek Gugatan, Sehingga Kuasa hukum Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi Mempertemukan H. MAHSUN BIN H. NURAKSI dengan ALI ASSEGAF untuk klarifikasi Fitnah hutang piutang Karangan HENNY Tergugat 1 Rekonvensi & Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi (bukti Foto Kunjungan H. MAHSUN & MUSANIF TERLAMPIR & Foto H. MAHSUN & ALI ASSEGAF Terlampir)

9.6. Kuasa Hukum Tergugat Rekonvensi 1 & Tergugat Rekonvensi 2 dalam ruang mediasi juga menyampaikan ke Hakim mediasi bahwa, Kliennya Tergugat Rekonvensi 1 & Tergugat Rekonvensi 2, tidak pernah menjual belikan Obyek Sengketa kepada FADLUN JAMAL, DENGAN BAHASA " INI BUKAN JUAL BELI TAPI PINJAM MEMINJAM, DAN KLIENNYA TERGUGAT REKONVENSI 1 & TERGUGAT REKONVENSI 2 JUGA SUDAH MEMBERIKAN HADIAH SENILAI Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) Kepada FADDLUN JAMAL "

Hal 45 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



KUASA HUKUMNYA JUGA DIBOHONGI OLEH HENNY
TERGUGAT REKONVENSI 1 & TERGUGAT REKONVENSI 2

INI MEMBUKTIKAN BAHWA PARA TERGUGAT REKONVENSI I &
2 & Para Penggugat /Para Tergugat Rekonvensi, Kompak
melakukan penjejalan atas hak milik FADLUN JAMAL Tergugat
3/Penggugat Rekonvensi

Terbukti Tergugat Rekonvensi 1 & 2 turut serta atau kompak
bersama Para Penggugat /Para Tergugat Rekonvensi melakukan
perbuatan melawan hukum (penjejalan, pemblokiran, dan
perampasan hak milik FADLUN JAMAL Tergugat 3/Penggugat
Rekonvensi)

10. Bahwa perbuatan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi &
Tergugat Rekonvensi I selain membiarkan Para Penggugat/Tergugat
Rekonvensi menguasai Obyek Sengketa bahkan Tergugat Rekonvensi I
Terus mengupayakan untuk Para Penggugat /Tergugat Rekonvensi untuk
tetap tinggal dengan cara kontrak/sewa, & dengan minta cara mau beli
lagi, Tergugat Rekonvensi I juga membiarkan saudara/keluarganya
(Para Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi) melakukan :

10.1. Pemblokiran Sertifikat SHM 3819 ke BPN kota Mataram
saat Tergugat 3 /Penggugat Trekonvensi mengajukan balik nama
melalui Notaris & PPAT SAYIDATUSSOLIAH, SH, M Kn.

10.2. Merusak Plang yang mengatakan : *RUMAH INI
ADALAH HAK MILIK FADLUN JAMAL dengan PPJB NOMOR 37
TANGGAL 08 APRIL 2022* yang dipasang ditembok obyek
gugatan, namun dirusak oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat
Rekonvensi

10.3. Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap
kekeh tidak mau mengosongkan & menyerahkan rumah/Obyek
Sengketa yang sudah jadi Hak Milik Tergugat 3 /Penggugat
Rekonvensi

Fakta membuktikan Tergugat Rekonvensi I bekerja sama dengan
Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan
Perbuatan Melawan Hukum

10.4. Bahwa Tergugat Rekonvensi 1 mengingkari janjinya
pada tanggal 26 April 2023 Tergugat Rekonvensi 1 berjanji melalui

Hal 46 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pesan wa, akan segera mengosongkan Obyek Sengketa, mau memboyong keluarganya ke tanahnya diBatu Gepeng, sambil meminta maaf & menegaskan tentang sahnya kepemilikan Tergugat 3 atas obyek gugatan, hal ini disampaikan Pesan Via WA tanggal 26 April 2023 (bukti sms via wa Terlampir),

Yang ada bukti sah saja Tergugat Rekonvensi 1 & Tergugat Rekonvensi 2 berani ingkari, apalagi yang yang tidak sempat di Dokumentasikan

Kami Akan Buktikan Semua Pada Agenda Pembuktian

10.5. Bahkan Tergugat Rekonvensi I mengarang cerita bohong tidak pernah ada jual beli tapi ini hutang piutang antara HENNY Tergugat Rekonvensi I dengan FADLUN Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi

Ini membuktikan **kebenaran konsfirasipersekongkolan kejahatan antara HENNY Tergugat I Rekonvensi & Tergugat Rekonvensi 2 & Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk melakukan manipulasi dan perampasan Hak Milik Tergugat 3/ Penggugat Rekonvensi yang sudah dibeli sah dan sudah SHM atas nama FADLUN JAMAL (SHM masih di BPN Kota Mataram)**

11. Bahwa akibat haknya ditahan, dikuasai dan digugat Tergugat 3 Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kesusahan untuk mencicil hutang di bank BSI Mataram Senilai Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) Yang dipinjam untuk membayar Obyek Sengketa dan membiayai 3 Akta sampai pross balik nama diBPN Kota Mataram(membayar pajak BPHTB & HPH) dan untuk modal Usaha namun habis juga untuk Biaya Upaya Hukum, pinjaman tersebut dengan memakai anggunan/jaminan Rumah diJalan Adi Sucipto GG Gili No. 7 RT 08, Lingk. Tinggar, Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram SHM No. 3326 Atas nama FADLUN JAMAL, , & Ruko diJalan Raya Meninting SHM NO. 2060 atas nama ALI ASSEGAF, anggunan berupa rumah & ruko yang menjadi jaminan Pinjaman tersebut terancam di sita, Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi rugi karena membayar bunga pinjaman selama 18 bulan dari pinjaman

Hal 47 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf

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

1.500.000.000,- sebanyak Rp 16.000.000 X 18 bulan = Rp. 288.000.000,-]

12. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi 1 & Tergugat Rekonvensi II serta Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menghalangi Tergugat 3 untuk mengambil Obyek Sengketa yang menjadi haknya dalam kurun waktu 18 bulan (satu tahun enam bulan) sejak dibayar lunas, bahkan masih s/d sekarang adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum Perdata dan Hukum Pidana antara lain :

12.1. Hukum Perdata yakni :

- Melanggar Pasal 1234 KUHPerdata yang berbunyi :

"Bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu "

- Pasal 2 UU No. 51/Perpu/1960

"dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah

- Melanggar Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi :

" Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"

12.2. Hukum Pidana

- a. Pasal 372 KUHP yang berbunyi :

"Barang siapa dengan sengaja melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebahagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, diancam karena Pengelapan dengan pidana paling lama 4 tahun

- b. Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi Tidak bisa bebas merdeka menempati haknya melanggar Pasal 333 KUHP Yang berbunyi :

"barang siapa dengan sengaja melawan hukum merampas hak kemerdekaan seseorang, atau meneruskan perampasan kemerdekaan yang demikian diancam dengan pidana paling lama 8 tahun "

Hal 48 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



13. Selain itu Perbuatan Tergugat Rekonvensi 1 & Tergugat Rekonvensi II serta Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menghalangi Tergugat 3 untuk mengambil Obyek Sengketa yang menjadi haknya dalam kurun waktu 18 bulan (satu tahun enam bulan) sejak dibayar lunas, bahkan masih s/d sekarang sangat merugikan Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi, sehingga Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi mengalami Kerugian Matriil dan Kerugian Imatriil,

13.1. Kerugian Matriil

Kerugian Matriil yang ditimbulkan atau dialami oleh Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi dalam waktu 1,6 tahun senilai Rp. 1.295.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Lima Luta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- ❖ Biaya Upaya Hukum Pidana dan pembayaran Lowyer/ Advokat EDY KURNIAWAN & Partner sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah)
- ❖ Biaya Upaya Hukum Pidana dan pembayaran Lowyer/ Advokat FUAD ALHABSY, SH, MH, CLA & PARTNER sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah)
- ❖ Biaya Upaya Hukum Perdata dan pembayaran Lowyer/ Advokat NUR AROFAH, SH, & PARTNER sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus dua puluh lima juta rupiah)
- ❖ Biaya Ongkos Bolak Balik Dan Biaya – Biaya Perjalanan Dalam Meminta Penyerahan Hak Milik/Obyek Gugatan dengan melakkan upaya/perlawanan hukum Rp. 95.000.000,-
- ❖ Biaya bunga bank yang berjalan Rp. 16.000.000 X 18 bulan = Rp. 288.000.000,-
- ❖ Biaya notaris Pajak & Dan Balik Nama Rp. 15.000.000,-
- ❖ Biaya Pajak BPHTB & PPH sebesar Rp. 70.000.000,-
- ❖ Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi kehilangan peluang dan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 500,000,000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dari perputaran modal usaha property dari obyek gugatan yang dibeli senilai Rp. 1. Milyar Rupiah yang sedianya akan dibayar oleh pembeli Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi, namun gagal karena

Hal 49 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Obyek Sengketa yang akan dibeli masih terus dikuasai oleh Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi dan tidak mau diserahkan oleh Tergugat 1 & Tergugat 2 dengan memakai keluarganya menjadi alat untuk menghalangi Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi dalam waktu satu tahun enam bulan sampai dengan sekarang

13.2. Kerugian Imatril

Kerugian Imatril yang dialami Tergugat 3 /Penggugat Rekonvensi antara lain :

- ❖ Tergugat 3 /Penggugat Rekonvensi kehilangan waktu untuk berusaha & bekerja, hidup tenang dan damai, banyaknya urusan Tergugat 3 /Penggugat Rekonvensi terbengkalai karena gangguan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi
- ❖ Tergugat 3 /Penggugat Rekonvensi merasa sakit hati dan dikhianati oleh Tergugat 1, Tergugat 2 & Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak ada itikat sama sekali untuk menyerahkan hak milik Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi
- ❖ Perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Para Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi tidak bisa Dimaafkan, karena selain merampas hak milik Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi / merugikan secara moril & Matril juga merusak nama baik Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi dengan cerita fitnah
- ❖ Kerugian Imatril kalau diuangkan setara Rp. 1 Milyar Rupiah

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar Majelis Hakim Memutuskan :

PRIMAIR

1. Menolak Gugatan Para Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat di terima
2. Menetapkan Obyek Sengketa SHM No. 3819 ADALAH HAK MILIK TERGUGAT 3/Penggugat REKONVENSI FADLUN JAMAL

Hal 50 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



3. Menyatakan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum
4. Memerintahkan Para Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk keluar dari Obyek Gugatan dan menyerahkan Obyek Sengketa kepada Pemilik sah (Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi)
5. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengganti seluruh kerugian Tergugat 3/Penggugat Rekonvensi baik kerugian Materiil maupun Kerugian Imateril
6. Menyatakan hukum agar putusan ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum lain
7. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik dan sempurna mohon keputusan yang seadil-adilnya (Ex-aequo et bono).

Jawaban Turut Tergugat :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT, menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Gugatan Error in Persona

Bahwa gugatan Penggugat sudah sangat jelas merupakan error in persona karena Penggugat telah keliru menarik Kantor Pertanahan Kota Mataram karena dalam gugatannya Penggugat tidak ada menjabarkan tentang perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram sehingga Kantor Pertanahan Kota Mataram ikut ditarik sebagai pihak-pihak dalam perkara a quo dalam hal ini sebagai pihak TURUT TERGUGAT.

DALAM JAWABAN:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya.
2. Bahwa Kantor Pertanahan hanya sebagai administrator yang mencatat dan melegalisasi kejadian atau perubahan terhadap bidang tanah berdasarkan permohonan.

Hal 51 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



3. Bahwa penerbitan maupun peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah, dalam hal ini Sertipikat Hak Milik No. 3819/Ampenan Utara An. Henny, SH telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan dalam hal ini Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.*

Berdasarkan Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan akan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5271017112460066 atas nama Muliasih, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5271010907650001 atas nama Mawardi, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 527101072670003 atas nama Musanep, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5271016410690002 atas nama Elly, diberi tanda P-4;

Hal 52 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5271016008740003 atas nama Rimayanti, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5201085703770002 atas nama Herlina, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5271016107790004 atas nama Yeni Susanti, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 5271011907810003 atas nama Fitra Jaya, ST, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Kematian yang diterbitkan oleh Kelurahan Ampenan Utara Nomor 70/Ampu/III/2018 tanggal 15 Maret 2018, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Akta Perdamaian tanggal 10 Juli 2023 yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Mataram, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 3819/ Kel Ampenan Utara, Surat Ukur Nomor 1826/ Ampenan Utara/2010 luas 382 M² (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) atas nama pemegang Hak Henny Sarjana Hukum, diberi tanda P-11;
12. Fotokop Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 37 tertanggal 8 April 2022 yang dibuat dan/atau dihadapan Notaris Fikry Said, S.H., diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 38 tertanggal 8 April 2022 yang dibuat dan/atau dihadapan Notaris Fikry Said, S.H.,diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan dan Kesepakatan Ahli Waris tertanggal 6 Agustus 2011, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 15 Juni 2013., diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 17148/2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram atas nama Pemohon Fauzi Yoyok, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Silsilah Keluarga Bagan Ahli Waris, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Surat Surat Perintah Penangguhan Penahanan tanggal 20 Januari 2024 atas nama Henny, SE., M.Ak, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Surat Perintah Pengeluaran Penahanan tanggal 20 Januari 2024 atas nama Henny, SE., M.Ak, diberi tanda P-19;

Hal 53 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Menimbang bahwa bukti P-1 sampai dengan P-16 tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya serta diberi meterai cukup kecuali bukti P-11, P-12 dan P-13 yang merupakan fotokopi dan tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. LALU YAKUB, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi mengetahui dihadirkan sehubungan dengan adanya masalah tanah;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa terletak di lingkungan Baturaja, Ampenan Utara, Kec. Ampenan, Kota Mataram;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa yaitu sebelah utara tanah dan rumah bapak Idrus, sebelah timur gang, sebelah selatan rumah muhammadun dan sebelah barat tanah Ahmad Bages/orang arab;
- Bahwa tanah itu milik H, Muhammad Said;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang disengketakan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut ada sertifikatnya;
- Bahwa H. Muhammad Said telah meninggal 10 tahun yang lalu;
- Bahwa tanah itu dibeli oleh H. Muhammad Said sekitar tahun 1980;
- Bahwa saksi diceritakan oleh H. Muhammad Said bahwa ia telah membeli tanah tersebut pada tahun 1980 kemudian dibangun rumah pada tahun 1986 oleh H Muhammad Said;
- Bahwa rumah yang dulu tidak sama dengan rumah yang sekarang;
- Bahwa rumah tersebut ditempati oleh H. Muhammad Said sampai meninggal dunia beserta istri dan anak-anaknya yang tinggal di rumah tersebut;

Hal 54 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



- Bahwa anak dari H. Muhammad Said yang tinggal di atas tanah sengketa adalah Mawardi, Musanip, Elly, Fitra Jaya Yeni dan ibunya Muliasih;
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan objek sengketa sekitar 150 meter;
- Bahwa ada bagian tanah sengketa yang telah dijual oleh H. Muhammad Said kepada Muhammadun seluas 1 (satu) are;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada plang dipasang yang menyatakan tanah sudah dijual;
- Bahwa saksi membenarkan surat pernyataan Ahli waris (P-15);
- Bahwa saksi menandatangani surat pernyataan Ahli waris tersebut di rumahnya Mawardi bersama dengan anak-anaknya H. Muhammad Said yang lain;
- Bahwa yang meminta saksi untuk menandatangani surat pernyataan Ahli Waris tersebut adalah Mawardi dan pada saat menandatangani surat tersebut saksi tidak bertanya kepada Mawardi tanah tersebut sudah dijual atau belum;
- Bahwa yang masih tinggal diatas tanah sengketa adalah 4 (empat) orang anak dan istri dari H. Muhammad Said;
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa adalah milik H. Muhammad Said dari ceritanya H. Muhammad Said sendiri dan kemudian dibangun rumahnya;

Menimbang bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak masing-masing akan menanggapi di dalam kesimpulan;

2. KAMARUDIN, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat dan Turut Tergugat dan tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa saksi mengetahui dihadirkan sehubungan dengan adanya masalah tanah;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa terletak di lingkungan Baturaja, Kelurahan Ampenan Utara, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah sengketa yaitu sebelah Sebelah Utara tanah dan Rumah Bapak Idrus, Sebelah

Hal 55 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Timur Gang, Sebelah Selatan: Rumah Muhammadun dan Sebelah Barat tanahnya orang arab;

- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang disengketakan;
- Bahwa tanah sengketa saat ini ditempati oleh para ahli waris dari H. Muhammad Said;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut dulunya milik H. Muhammad Said dan sudah bersertifikat atas nama H, Muhammad Said;
- Bahwa saksi mengetahui tanah itu sudah bersertifikat atas nama H. Muhammad Said karena tanah itu mau dipecah karena ada yang dijual seluas 1 are kepada H. Muhammad Said;
- Bahwa tanah seluas 1 are dijual kepada Muhammadun dan sekarang sisanya ditempati oleh anak-anaknya H, Muhammad Said dan istrinya sampai saat ini;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut telah bersertifikat karena saksi membantu proses pemecahan sertipikat tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan surat pernyataan Ahli Waris (P-14 dan P-15) yang ditunjukkan;
- Bahwa saatini sertipikat atas objek sengketa tersebut atas nama Henny anaknya H Muhammad Said;
- Bahwa pada saat tanah tersebut disertipikatkan atas nama Henny tidak ada yang keberatan;
- Bahwa pada saat tanah tersebut dijual sebagian oleh H Muhammad Said tidak ada yang keberatan karena dia yang punya tanah tersebut;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan objek sengketa sekitar 300 meter;
- Bahwa H Muhammad Said pada saat masih hidup sebagai Kepala Lingkungan dan saksi yang membantu untuk mengurus sertipikat ke BPN;

Menimbang bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak masing-masing akan menanggapi di dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal 56 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Henny, S.E.M.Ak., diberi tanda T.1.2-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Muhamad Husnan Darmadi diberi tanda T.1.2-2;
3. Fotokopi Surat Perintah Penangguhan Penahanan tanggal 20 Januari 2024 atas nama Henny, SE., M.Ak, diberi tanda T.1.2-3;
4. Fotokopi Surat Perintah Pengeluaran Penahanan tanggal 20 Januari 2024 atas nama Henny, SE., M.Ak, diberi tanda T.1.2-4;
5. Fotokopi Surat Perdamaian tanggal 17 Desember 2023, diberi tanda T.1.2-5;
6. Fotokopi berupa Rekening tahapan BCA atas nama Henny, SE.M.Ak, diberi tanda T.1.2-6;

Menimbang bahwa bukti surat T.1.2-1 sampai dengan T.1.2-6 tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya serta telah diberi meterai cukup;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. ZULDI AHYANI, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II dan tidak memiliki hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi mengetahui adanya hutang antara Tergugat I (Henny) dengan Tergugat III (Fadlun Jamal);
 - Bahwa saksi pernah diceritakan oleh Henny bahwa sedang mencari pinjaman uang dengan jaminan sertipikat tanah;
 - Bahwa pada saat mencari pinjaman bu Henny jalan sendiri dan setelah ada kasus ini baru Saksi tahu kalau bu Henny ada hutang kepada Tergugat III;
 - Bahwa bu Henny di somasi dengan pemilik uang atas pinjamannya yang sebesar Rp600.000.000,00,- (enam ratus juta rupiah) tersebut dan harus mengembalikan Rp1.000.000.000,00,- (satu miliar rupiah) kepada pemilik uang (Tergugat III);

Hal 57 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas pinjaman tersebut oleh bu Henny saksi diajak ke Kantor Notaris Fikri Said untuk negosiasi dan disana saksi tahu bahwa pemilik uang itu adalah Abah Ali/ Bu Fadlun;
- Bahwa yang dijaminkan pada saat pinjam uang tersebut adalah sertifikat ibu dan ayahnya Henny (Muliasih dan H. Muhammad Said);
- Bahwa saksi kenal dengan bu henny sejak tahun 2007 karena awalnya saksi kenal dengan suaminya;
- Bahwa letak objek sengketa tersebut ada di sebelah pasar Kebon Roek;
- Bahwa yang tinggal diatas tanah objek sengketa sekarang adalah Muliasih dan anak-anaknya;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa adalah Sebelah Utara tanah dan Rumah Bapak Idrus, Sebelah Timur Gang, Sebelah Selatan: jalan raya dan Sebelah Barat tanahnya orang arab/Bages;
- Bahwa hutang bu Henny belum pernah dibayar namun bu Henny pernah memberikan ganti rugi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa bu Henny dilaporkan ke polisi oleh Tergugat III karena ibunya diusir dan saat ini sudah bebas karena ada perdamaian;
- Bahwa Bu Henny memberikan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat III karena terlambat membayar hutangnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat terjadi pinjam meminjam namun saksi diajak saat akan memberikan ganti rugi ke kantor Notaris oleh Bu Henny;
- Bahwa tanah sengketa tersebut bukan milik bu Henny tapi milik ibunya;
- Tanah sengketa tersebut diatas namakan bu Henny karena dipinjam namanya;
- Bahwa akad perjanjian pinjam Rp600.000.000,00,- (enam ratus juta rupiah) akan kembali Rp1.000.000.000,00,- (satu miliar rupiah) selama 4 bulan;
- Bahwa akta jual beli dibuat di Notaris;

Hal 58 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



- Bahwa yang menjual tanah itu ibu Henny kepada istrinya abah Ali seharga Rp600.000.000,00,- (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa ibu Fadlun akan mengambil rumah itu kalau masih tinggal disana harus disewa itu juga cerita dari bu Henny;

Menimbang bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak masing-masing akan menanggapinya di dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Fadlun Jamal, diberi tanda T.3-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 1948/ Kel Ampenan Utara, Surat Ukur No 685/1996 luas 482 meter persegi (empat ratus delapan puluh dua meter persegi) atas nama pemegang Hak Musanip, diberi tanda T.3-2;
3. Fotokopi Surat Keputusan Wali Kota Mataram tentang IMB atas nama Musanip, diberi tanda T.3-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 3820/ Kel Ampenan Utara, Surat Ukur No 1827/Ampenan Utara/2010 luas 107 meter persegi (seratus tujuh meter persegi) atas nama pemegang Hak Muhamaddun, diberi tanda T.3-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 3819/ Kel Ampenan Utara, Surat Ukur Nomor 1826/ Ampenan Utara/2010 luas 382 M² (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) atas nama pemegang Hak Henny Sarjana Hukum, diberi tanda T.3-5;
6. Fotokopi Surat tertanggal 6 Februari 2020 yang diterbitkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram perihal Penghapusan (Roya) Hak Tanggungan, diberi tanda T.3-6;
7. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 37 tertanggal 8 April 2022 yang dibuat dan/atau dihadapan Notaris Fikry Said, S.H., diberi tanda T.3-7;
8. Fotokopi Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 38 tertanggal 8 April 2022 yang dibuat dan/atau dihadapan Notaris Fikry Said, S.H., diberi tanda T.3-8;

Hal 59 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



9. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor 14/2014 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT Sayidatussholihah, S.H., M.Kn tanggal 18 April 2024, diberi tanda T.3-9;
10. Fotokopi Printout Foto Dokumentasi Penandatanganan di Notaris Fikry Said, S.H. diberi tanda T.3-10;
11. Fotokopi Surat Pernyataan Pengosongan Rumah tertanggal 18 Maret 2023, diberi tanda T.3-11;
12. Fotokopi Printout Foto Dokumentasi Penandatanganan Surat Pernyataan Pengosongan Rumah, diberi tanda T.3-12;
13. Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn tanggal 8 Mei 2023, diberi tanda T.3-13;
14. Fotokopi Printout Foto Dokumentasi Penandatanganan Perjanjian Sewa Menyewa di Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn, S.H., diberi tanda T.3-14;
15. Fotokopi Printout dari Screenshot yang berisi pesan Whatsapp Tergugat I kepada Tergugat III, diberi tanda T.3-15;
16. Fotokopi Surat Perintah Setor yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram Nomor Berkas Permohonan 5664/2024 atas nama pemohon Sayidatus Sholihah, diberi tanda T.3-16;
17. Fotokopi printout bukti pembayaran pajak, diberi tanda T.3-17;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram Perihal Permohonan Pemblokiran Sertipikat, diberi tanda T.3-18;
19. Fotokopi surat somasi Tergugat III diberi tanda T.3-19;
20. Fotokopi laporan pengaduan Fadlun Jamal, diberi tanda T.3-20;
21. Fotokopi laporan polisi atas nama pelapor Fadlun Jamal, diberi tanda T.3-21;
22. Fotokopi pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan (P2HP) diberi tanda T.3-22;
23. Fotokopi Foto kunjungan Musanip, diberi tanda T.3-23;
24. Fotokopi foto pertemuan dan klarifikasi, diberi tanda T.3-24;

Hal 60 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



25. Fotokopi surat yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Kota Mataram tanggal untuk Pengambilan Seripikat Hak Milik Fadlun Jamal, diberi tanda T.3-25;
26. Fotokopi Penetapan pencabutan gugatan, diberi tanda T.3-26;
27. Fotokopi Surat Peralihan Hak SHM Nomor 3819, diberi tanda T.3-27;
28. Fotokopi Surat Pernyataan Muhammadun, tertanggal 10 Februari 2025, diberi tanda T.3-28;
29. Fotokopi printout Foto Penandatanganan Muhammadun, diberi tanda T.3-29;
30. Fotokopi Surat Pernyataan Edi Kurniawan, tertanggal 10 Februari 2025, diberi tanda T.3-30;
31. Fotokopi printout Foto Penandatanganan Muhammadun, diberi tanda T.3-31;
32. Fotokopi cek kwitansi sejumlah Rp50.000.000,00,- (lima puluh juta rupiah), diberi tanda T.3-32 ;
33. Fotokopi printout Foto Dokumentasi penyerahan cek T.3-33;
34. Fotokopi Berita Acara Intrograsi Fadlun Jamal tanggal 11 Juli 2023, diberi tanda T.3-34

Menimbang bahwa bukti surat T.3-1 sampai dengan T.3-27 tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya serta telah diberi meterai secukupnya, kecuali bukti T.3-2, T.3-4, T.3-5, T.3-6, T.3-7, T.3-17, T.3-18, T.3-19, T.3-20, T.3-21, T.3-22, T.3-23, T.3-24, T.3-25, T.3-27 dan T.3-34 merupakan fotokopi dan tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat III telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. NAJMA HANIFAH, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat III, dan tidak memiliki hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi kenal dengan Ibu Fadlun sejak tahun 2022;

Hal 61 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diajak oleh Ibu Fadlun untuk mengecek tanah di Jalan Adi Sucipto, Ampenan yang saat itu ada broker bernama Zen;
- Bahwa rumah yang saksi cek saat itu adalah rumahnya Henny;
- Bahwa saat mengecek rumah tersebut saksi disambut oleh keluarga Henny dan saat itu Mawardi mengenalkan diri bilang dirinya adalah saudara dari Henny;
- Bahwa pada saat di rumah tersebut Mawardi bilang ini yang mau beli rumahnya ya ini rumahnya aman tidak ada masalah dan sudah bersertipikat dan kemudian ditunjukkan sertipikatnya kepada bu Fadlun;
- Bahwa saat berada di rumah bu Henny ada juga saudaranya disana dan dibidang tanah milik bu Henny;
- Bahwa setelah sampai di rumah tersebut bu Fadlun tertarik membeli rumah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli itu 2 minggu setelah dari rumahnya bu Henny dan ditunjukkan jual beli rumah itu dari Notaris;
- Bahwa saksi ditunjukkan surat jual beli di rumah saksi karena bu Fadlun sahabat dekat saksi;
- Bahwa setelah jual beli Henny meminta waktu 10 bulan baru akan keluar karena masih membangun rumah dibelakang, tapi sampai sekarang saudaranya tidak keluar dari rumah itu;
- Bahwa setelah 10 bulan tidak mau keluar saksi bersama broker kembali ke rumah itu namun keluarga bu Henny meminta waktu selama 2 bulan untuk keluar dari rumah itu;
- Bahwa setelah diberi waktu 2 bulan oleh bu Fadlun akan tetapi sampai sekarang belum juga keluar;
- Bahwa Ibu Fadlun membeli rumah tersebut untuk dijual lagi;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat transaksi jual beli hanya ditunjukkan surat jual beli;
- Bahwa setelah diberikan waktu 2 bulan keluarga bu Henny tidak keluar dari rumah itu kemudian Ibu Fadlun marah dan melaporkan ibu Henny;

Hal 62 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



- Bahwa broker yang datang melihat rumah itu bernama Zen yang merupakan sahabat Ibu Fadlun dan juga yang mengenalkan Ibu Fadlun dengan Henny;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana cara Ibu Fadlun membayar apakah dengan cash atau dicicil karena saksi hanya ditunjukkan surat jual belinya saja;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah objek sengketa sebelah utara tanah dan rumah Bapak Idrus, sebelah timur gang, sebelah selatan: jalan raya dan sebelah barat tanahnya orang arab/Bages;
- Bahwa saksi tahu Ibu Fadlun melaporkan Henny ke polisi karena tidak mau keluar dari rumah itu;
- Bahwa saksi tidak tahu antara bu Henny dan Ibu Fadlun ada hutang;

Menimbang bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak masing-masing akan menanggapi pada pokoknya di dalam kesimpulan;

2. YEQ IBRAHIM, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu letak tanah yang menjadi sengketa yaitu tanah yang berada di Batugepeng Jalan Adi Sucipto, Ampenan;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa karena saksi sebagai makelar tanah itu dan diminta untuk menjualkannya oleh Ibu Fadlun;
- Bahwa saksi ditawarkan menjual rumah tersebut oleh Ibu Fadlun seharga Rp1.500.000.000,00,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa jual beli rumah tersebut pada saat saksi ditawarkan adalah atas nama Ibu Fadlun;
- Bahwa setelah saksi tawarkan rumah itu saksi bertemu pembeli bernama pak Edy tetapi tidak terjadi jual beli karena rumah masih ditempati orang;
- Bahwa saksi minta kepada bu Fadlun agar rumah dikosongkan terlebih dahulu baru akan dicek pembelinya kemudian saksi bertemu bu Fadlun datang ke rumah itu bertemu bu Henny dan disambut oleh 4 (empat) orang keluarganya dan ditanya kapan mau keluar;
- Bahwa saat bu Fadlun meminta kunci tetapi dikatakan kuncinya rusak dan bu Henny janji mau keluar 2 bulan lagi karena masih membangun rumah untuk pindah;

Hal 63 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



- Bahwa yang menguasai tanah sengketa adalah saudaranya ibu Henny;
- Bahwa pada saat saksi disuruh menjualkan rumah itu surat-suratnya atas nama Ibu Fadlun;

Menimbang bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak masing-masing akan menanggapinya di dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 22 Januari 2025 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

I. Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat III dan Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat III dan Turut Tergugat;

Eksepsi Tergugat III

Menimbang bahwa Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dengan alasan:

1. Eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menarik Muhammadun sebagai pihak;
2. Eksepsi mengenai Penggugat salah menarik pihak karena Musanip seharusnya ditarik sebagai Tergugat;
3. Eksepsi gugatan kabur (*Obscuur libel*) karena menarik Tergugat IV dan Tergugat V yang merupakan Notaris sebagai Tergugat seharusnya Turut Tergugat;
4. Eksepsi gugatan cacat formil karena berdasarkan bukti otentik objek gugatan adalah hak milik Henny bukan objek waris;

Hal 64 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



5. Eksepsi gugatan cacat formil karena objek gugatan ditempati Para Penggugat atas dasar sewa menyewa;
6. Eksepsi gugatan cacat formil karena objek gugatan sudah menjadi milik Tergugat III;
7. Eksepsi gugatan cacat formil karena berdasar bukti pesan WA Henny meminta maaf atas keterlambatan pindah dari objek gugatan;

Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat III tersebut, Para Penggugat telah menjawab dalam repliknya :

1. Bahwa Tergugat III telah keliru dalam memahami objek sengketa yang mana poin penting dalam perkara aquo adalah luas objek sengketa adalah 382 m² (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi);
2. Bahwa oleh karena Musanep adalah salah satu pihak yang dirugikan oleh perbuatan para Tergugat yang mana hal pokok perbuatan melawan hukum dilakukan oleh Tergugat I yang menjual objek waris kepada Tergugat III dan dibuatkan PPJB dan Surat Kuasa Menjual oleh Tergugat IV dan AJB oleh Tergugat

Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat III, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa terhadap eksepsi angka 1 mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menarik Muhamadun sebagai pihak Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah tanah seluas 382 m² (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) dengan Sertipikat Hak milik 3819/Ampenan Utara atas nama Henny Sarjana Hukum (Tergugat I), dengan demikian Muhamdun tidak berkepentingan terhadap obyek sengketa, sedangkan tanah seluas 100 m² yang dibeli oleh Muhammadun tidak menjadi sengketa, sehingga Muhamdun tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi angka 2 dan angka 3 mengenai gugatan Penggugat salah dalam menempatkan Musanep (Penggugat III) yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat dan mengenai gugatan kabur (*obscur libel*) karena menarik Tergugat IV dan Tergugat V yang merupakan Notaris sebagai Tergugat seharusnya Turut Tergugat maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam acara perdata, Penggugatlah yang berhak untuk menentukan siapa saja yang hendak digugatnya oleh karena dianggap telah melanggar hak Penggugat, hal ini sesuai dengan

Hal 65 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang isinya adalah “..... azas acara perdata yang memberikan wewenang tersebut kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya sehingga eksepsi angka 2 dan angka 3 tidak beralasan;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi angka 4 sampai dengan angka 7 yang menyatakan gugatan cacat formil Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah menyangkut materi pokok perkara karena memerlukan pembuktian terlebih dahulu oleh karena itu bukan termasuk kedalam materi eksepsi oleh karena itu tidak beralasan;

Eksepsi Turut Tergugat :

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat mengenai gugatan Penggugat *error in persona* telah keliru menarik Kantor Pertanahan Kota Mataram oleh karena dalam gugatan Para Penggugat tidak menjabarkan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat sehingga ikut ditarik sebagai pihak;

Menimbang bahwa atas eksepsi tersebut Para Penggugat telah menjawab dalam repliknya dengan menyatakan bahwa ditariknya Turut Tergugat oleh karena adanya proses balik nama atas objek sengketa yang diajukan Tergugat III yang dilakukan di Turut Tergugat;

Menimbang bahwa atas eksepsi Turut Tergugat Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa terhadap eksepsi mengenai Para Penggugat tidak menjabarkan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Mataram, dilibatkan sebagai Turut Tergugat karena berkaitan dengan adanya Sertipikat Hak milik 3819/Ampenan Utara atas nama Henny Sarjana Hukum (Tergugat I), dalil gugatan demikian berhubungan dengan petitum gugatan Para Penggugat terdapat permohonan yang meminta agar proses balik nama yang dilakukan Turut Tergugat atas permohonan oleh Tergugat III melalui Tergugat V serta segala akibat hukum yang ditimbulkannya dinyatakan tidak sah, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan tidak memiliki kekuatan pembuktian, dengan demikian eksepsi Turut Tergugat tidak beralasan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat ditolak seluruhnya;

Hal 66 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



II. Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah untuk menuntut peralihan hak atas objek sengketa waris yang belum dibagi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang mengalihkan objek sengketa berupa tanah seluas 382 m² (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) dengan Sertipikat Hak milik 3819/Ampenan Utara atas nama Henny Sarjana Hukum (Tergugat I) yang merupakan harta warisan dari Almarhum H. Muhammad Said yang belum dibagi waris kepada Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I adalah ahli waris dari Al. H. Muhammad Said yang memiliki sebidang tanah seluas 482 m² (empat ratus delapan puluh dua meter persegi) yang telah diterbitkan sertipikat Hak milik Nomor 1948/Ampenan Utara atas nama Musanep;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa tanah seluas 482 m² (empat ratus delapan puluh dua meter persegi) tersebut telah dijual sebagian seluas 100 m² (seratus meter persegi) kepada Muhammadun sehingga tanah milik H. Muhammad Said tersisa seluas 382 m² (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) dengan nomor sertipikat 3819/ Ampenan Utara atas nama Musanep yang dalam perkara aquo menjadi objek sengketa;
- Bahwa pada tahun 2011 H. Muhammad Said meninggal dunia dan objek sengketa belum pernah dibagi waris dan saat ini objek sengketa dikuasai oleh ahli waris H. Muhammad Said;
- Bahwa Tergugat I pernah mengubah tanah warisan (objek sengketa) yang tercatat atas nama Musanep menjadi atas nama Tergugat I guna keperluan mendapatkan pinjaman modal dari perbankan;
- Bahwa pada tanggal 8 April 2022 Tergugat I dengan sepengetahuan Tergugat II pernah terikat hutang piutang sejumlah Rp600.000.000,00,- (enam ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 10 bulan dengan Tergugat III yang mana Tergugat III telah memberikan uang pinjaman sejumlah Rp350.000.000,00,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 8 April 2022 dan pada tanggal 12 April 2022 sejumlah 240.000.000,00,- (dua ratus empat puluh juta rupiah);

Hal 67 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Menimbang bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa bukti kepemilikan sah sejak awal penerbitan sertifikat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 1948/Ampenan Utara atas nama Musanip (Penggugat III) bukan atas nama H, Muhammad Said sehingga objek gugatan bukan merupakan objek waris;
- Bahwa selain bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1948/Ampenan Utara atas nama Musanip tersebut telah terbit IMB tahun 2000 diatas tanah tersebut atas nama Musanip bukan atas nama H, Muhammad Said sehingga objek gugatan adalah milik Musanip bukan H. Muhammad Said sehingga objek sengketa bukan objek waris;
- Bahwa rekam jejak kepemilikan dari awal sampai IMB dan yang menjual sebagian ke Muhammadun sampai pemecahan SHM dan sisa tanah yang dijual merupakan objek sengketa seluas 382 m² (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) dengan nomor sertifikat 3819/Ampenan Utara atas nama Musanep tetap atas nama Musanip sehingga dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi yang mengatakan objek sengketa merupakan objek waris adalah tidak memiliki dasar hukum;
- Bahwa objek sengketa atas nama Musanip (Penggugat III) balik nama menjadi atas nama Henny (Tergugat I) yang dilakukan melalui Notaris Fikry Said, S.H. bukan atas ijin Para Penggugat namun itu jual beli sah antara Musanip selaku pemilik SHM 3819 atas nama Musanip dengan Henny (Tergugat I) dan selanjutnya Henny (Tergugat I) pernah meminjam uang di bank Muamalat dengan jaminan objek sengketa tersebut selanjutnya setelah objek sengketa tersebut menjadi milik Henny (Tergugat I) kemudian pada tanggal 8 April 2022 Henny, SE.M.Ak (Tergugat I) dan Muhammad Husnan Darmadi (Tergugat II) menjual objek sengketa kepada Fadlun Jamal (Tergugat III) seharga Rp1.000.000.000,00,- (satu miliar rupiah);
- Bahwa setelah objek sengketa dibayar oleh Fadlun Jamal (Tergugat III) saat itu Henny (Tergugat I) meminta ijin untuk tinggal sementara di objek sengketa selama 10 (sepuluh) bulan sampai pada tanggal 25 Februari 2023 dengan alasan masih menyelesaikan pembangunan rumahnya di Batu Gepeng;

Hal 68 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah lewat waktu perjanjian lisan tersebut Henny (Tergugat I) bersama Elly (Penggugat IV) meminta ijin perpanjangan waktu lagi untuk tinggal di objek sengketa kepada Fadlun Jamal (Tergugat III) dan permintaan tersebut disetujui dengan syarat membuat surat pernyataan pengosongan rumah pada tanggal 25 Maret 2023 namun setelah lewat waktu tersebut Tergugat I dan Para Penggugat belum mau keluar dari objek sengketa;

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Kantor Pertanahan hanya sebagai administrator yang mencatat dan melegalisasi kejadian atau perubahan terhadap bidang tanah berdasarkan permohonan;
- Bahwa penerbitan maupun peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah, dalam hal ini Sertipikat Hak Milik No. 3819/Ampenan Utara An. Henny, SH telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan dalam hal ini Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa benar objek yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang telah berdiri bangunan di atasnya dengan nomor sertipikat Hak Milik Nomor 3819/ Kel Ampenan Utara, Surat Ukur Nomor 1826/ Ampenan Utara/2010 luas 382 M² (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) atas nama Henny, Sarjana Hukum (Tergugat I);
- Bahwa benar objek sengketa saat ini dikuasai oleh Para Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

Hal 69 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



- Apakah obyek sengketa tanah seluas 382 m² dengan Sertipikat Hak Milik No 3819/Ampenan Utara dengan Surat Ukur No 1826/Ampenan Utara/2010 tanggal 30 Desember 2010 atas nama Musanip adalah harta warisan dari Almarhum H. Muhammad Said, sehingga Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan transaksi menjual tanah warisan yang belum dibagi waris kepada Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat disangkal oleh Tergugat III dan dibenarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Para Penggugat dan Tergugat I juga Tergugat II berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan asal-usul tanah yang menjadi obyek sengketa yang menurut Para Penggugat adalah merupakan harta warisan dari Almarhum H. Muhammad Said sebagai berikut :

Menimbang bahwa memperhatikan dalil gugatan Para Penggugat mengenai asal-usul objek sengketa berasal dari tanah seluas 482 m² (empat ratus delapan puluh dua meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1948/Ampenan Utara atas nama Musanip yang terbit tanggal 17 Desember 1996, terhadap asal usul tanah seluas 482 meter persegi (empat ratus delapan puluh dua meter persegi) terdapat bukti yang diajukan oleh Tergugat III yaitu bukti bertanda T.3-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1948/Ampenan Utara atas nama Musanip;

Menimbang bahwa selain bukti T.3-2 yang berkaitan dengan tanah seluas 482 meter persegi (empat ratus delapan puluh dua meter persegi) Tergugat III juga mengajukan bukti T.3-4 dan T.3.5 masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 3820/Ampenan Utara atas nama Muhamadun seluas 100 meter persegi (seratus meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3819/Ampenan Utara atas nama Henny Sarjana Hukum seluas 382 meter persegi (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi);

Menimbang bahwa untuk bukti T.3-5 ternyata sama dengan bukti P-11 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3819/ Kel Ampenan Utara, Surat Ukur Nomor 1826/ Ampenan Utara/2010 luas 382 meter persegi (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) atas nama pemegang hak adalah Henny, Sarjana Hukum;

Hal 70 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Menimbang bahwa melihat bukti P-11, T.3-2, T.3-4 dan T.3-5, semuanya tanpa ditunjukkan aslinya, namun terhadap bukti tersebut berhubungan dengan asal-usul tanah sengketa dan antara bukti satu dengan lainnya saling berkaitan sehingga akan menjadi alat bukti persangkaan bagi Majelis Hakim terhadap asal-usul obyek sengketa;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti surat yang diajukan Para Penggugat yaitu bukti surat bertanda P-11 dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat III berupa bukti surat bertanda T.3-2, T.3-4 dan T.3-5 terungkap fakta tanah sengketa berasal dari tanah seluas 482 meter persegi (empat ratus delapan puluh dua meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1948/Ampenan Utara atas nama Musanip (Penggugat III), selanjutnya tanah seluas 482 meter persegi (empat ratus delapan puluh dua meter persegi) sebagian dijual kepada Muhamadun, Spt seluas 107 meter persegi (seratus tujuh meter persegi) sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 3820/Ampenan Utara tanggal 12 Januari 2011 (bukti T.3-4) dan sisanya dijual kepada Henny (Tergugat I) seluas 382 m² (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 3819/Ampenan Utara tanggal 12 Januari 2011 atas nama Henny, Sarjana Hukum (Tergugat I) yang sekarang tanah seluas 382 meter persegi (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) menjadi objek sengketa;

Menimbang bahwa terhadap tanah yang dijual kepada Muhamadun, seluas 107 meter persegi (seratus tujuh meter persegi) sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 3820/Ampenan Utara tanggal 12 Januari 2011 yang merupakan bagian dari tanah seluas seluas 482 meter persegi (empat ratus delapan puluh dua meter persegi) sebagaimana bukti T.3-4, dibenarkan oleh Tergugat III dengan mengajukan pula bukti bertanda T.3-28 berupa Surat Pernyataan Muhammadun, tertanggal 10 Februari 2025;

Menimbang bahwa dari bukti surat bertanda P-11, T.3-2, T.3-4, dan T.3-5 tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan asal-usul tanah objek sengketa yaitu tanah seluas 382 meter persegi (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) berdasarkan Sertipikat Nomor 3819/Ampenan Utara tanggal 12 Januari 2011 atas nama Henny (Tergugat I) berasal dari tanah seluas 482 meter persegi (empat ratus delapan puluh dua meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1948/Ampenan Utara atas nama Musanip

Hal 71 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



(Penggugat III), sedangkan mengenai obyek sengketa yang berasal dari warisan Almarhum H. Muhammad Said saksi-saksi yang dihadirkan Para Penggugat yaitu saksi Lalu Yakub dan Saksi Kamarudin mengetahui karena dapat cerita dari Almarhum H. Muhammad Said sendiri, terhadap keterangan saksi-saksi tersebut Majelis Hakim berpendapat hanya berkualitas sebagai *Testimonium de Auditu* yang berarti bahwa keterangan saksi-saksi yang dimaksud tidak dapat digunakan sebagai alat bukti langsung tetapi dapat sebagai persangkaan hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 308 K/Sip/1959;

Menimbang bahwa terhadap dalil Tergugat I dan Tergugat II yang mendalilkan Tergugat I pernah meminjam tanah warisan (objek sengketa) dari para ahli waris alm. H. Muhammad Said untuk dijadikan sebagai jaminan bank guna mendapatkan pinjaman modal dari Bank Muamalat. Untuk memenuhi syarat administrasi perbankan, maka untuk sementara waktu Tergugat I telah mengubah tanah warisan (objek sengketa) yang tercatat dalam Sertifikat Hak milik No. 3819 atas nama Musanip (Penggugat 3) menjadi atas nama Tergugat I, ternyata dari bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak satu bukti pun yaitu bukti T.1.2-1 sampai dengan T.1.2-6 yang menunjukkan bahwa Tergugat I pernah meminjam tanah warisan (obyek sengketa) yang tercatat atas nama Penggugat III untuk dijadikan sebagai jaminan bank guna mendapatkan pinjaman modal dari Bank Muamalat namun sebaliknya dari bukti P-11 yang sama dengan bukti T.3-5 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3819/ Kel Ampenan Utara, Surat Ukur Nomor 1826/ Ampenan Utara/2010 luas 382 meter persegi (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) atas nama pemegang Hak Henny Sarjana Hukum, obyek sengketa berasal dari jual beli antara Penggugat III dengan Tergugat I, sedangkan Saksi yang dihadirkan Tergugat I dan Tergugat II yang bernama Zuldi Ahyani hanya dapat cerita dari Tergugat I tentang hutang piutang antara Tergugat I dan Tergugat III (*de auditu*);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim memperoleh suatu pembuktian bahwa tanah objek sengketa bukan berasal dari tanah milik Almarhum H. Muhammad Said, melainkan dari dari pemecahan tanah milik Penggugat III (Musanip) yang telah dijual kepada Tergugat III (Henny, S.E.,M.AK) sehingga tanah obyek sengketa bukanlah harta warisan Almarhum H. Muhammad Said

Hal 72 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



(orang tua dari Para Penggugat dan Tergugat I) yang telah meninggal dunia pada tanggal 15 Maret 2011 (vide bukti P-9);

Menimbang bahwa dengan tidak terbukti obyek sengketa adalah harta warisan dari Almarhum H. Muhammad Said yang merupakan orang tua dari Para Penggugat dan Tergugat I selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menjual objek sengketa kepada Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa mengenai Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menegaskan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";

Menimbang bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan sehubungan dengan perumusan luas, baik yang dianut oleh doktrin maupun Yurisprudensi sejak peristiwa perkara Lindenbaum-Cohen (HR 31 Januari 1919, N.J. 1919,161), maka "perbuatan melawan hukum" meliputi, yaitu :

1. Perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain;
2. Melanggar kewajiban hukumnya sendiri (kedua-duanya sebagaimana dirumuskan dalam undang-undang);
3. Melanggar etika pergaulan hidup (goede zeden)/tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang bahwa unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata adalah:

1. Perbuatan tersebut melawan hukum;
2. Harus ada kesalahan pada pelaku;
3. Harus ada kerugian;
4. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya selain mendalilkan hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat III adalah hutang piutang bukan jual beli obyek sengketa senilai Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan Tergugat I tidak pernah

Hal 73 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



menerima uang jual beli obyek sengketa sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dari Tergugat III, juga Tergugat I dan Tergugat II membenarkan apa yang didalilkan oleh Para Penggugat, sedangkan Tergugat III menyatakan bahwa hubungan hukum dengan Tergugat I adalah jual-beli;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti yang menjadi dasar untuk membuktikan dalil Tergugat I yang menyatakan hubungan hukum dengan Tergugat III adalah hutang piutang berdasarkan pada 1 (satu) keterangan saksi yaitu keterangan saksi Zuldi Ahyani dan keterangan tersebut hanya mendapatkan cerita dari Tergugat I (*de auditu*), sedangkan bukti T.1.2-6 berupa Rekening tahapan BCA atas nama Henny, SE.M.Ak yang berisi transaksi keuangan periode April 2022 dari tanggal 1 April sampai dengan tanggal 14 April, tidak serta merta menunjukkan bahwa Tergugat I mempunyai hutang kepada Tergugat III sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sehingga bukti T.1.2-6 masih perlu dibuktikan lebih lanjut, sedangkan bukti T.1.2-5 berupa Surat Perdamaian tanggal 17 Desember 2023 hanya berkaitan dengan penyelesaian perkara pidana yang dilaporkan oleh Tergugat III, namun sebaliknya dari alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat III yaitu bukti T.3-9 berupa Salinan Akta Jual Beli Nomor 14/2014 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT Sayidatussholihah, S.H., M.Kn tanggal 18 April 2024 (Tergugat V) Majelis Hakim mendapatkan fakta bahwa Nyonya Henny, S.E.,M.AK (Tergugat I) telah menjual sebidang tanah seluas 382 m² (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) dengan Sertipikat Nomor 3819/Ampenan Utara tercatat atas nama Henny, Sarjana Hukum (Tergugat I) dan Tergugat I telah mengaku menerima uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dari Fadhlun Jamal (Tergugat III);

Menimbang bahwa selain bukti surat bertanda T.3-9 berupa Salinan Akta Jual Beli Nomor 14/2014 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT Sayidatussholihah, S.H., M.Kn tanggal 18 April 2024 (Tergugat V) terdapat pula bukti T.3-7, T.3-8 tanpa ditunjukkan aslinya yaitu berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 37 tertanggal 8 April 2022 yang dibuat dan/atau dihadapan Notaris Fikry Said, S.H dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 38 tertanggal 8 April 2022 yang dibuat dan/atau dihadapan Notaris Fikry Said, S.H. (Tergugat IV);

Hal 74 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Menimbang bahwa untuk bukti T.3-7 sama dengan bukti P-12 yaitu berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 37 tertanggal 8 April 2022 yang dibuat dan/atau dihadapan Notaris Fikry Said, S.H. (Tergugat IV);

Menimbang bahwa memperhatikan bukti T.3-9 ternyata berhubungan satu dengan lain dengan bukti T.3-7, bukti P-12, dan T.3-8, dimana perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan antara Henny (Tergugat I) dengan persetujuan suaminya (Tergugat II) adalah mengenai tanah seluas 382 m² (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) dengan Sertipikat Nomor 3819/Ampenan Utara tanggal 12 Januari 2011 atas nama Henny, Sarjana Hukum (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat dan dari Pasal 1 perjanjian pengikatan jual beli dijelaskan jual beli dan/atau pengalihan hak atas tanah tersebut dilangsungkan dan diterima dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), jumlah mana telah dibayar seluruhnya oleh Fadlun Jamal (Tergugat III) yang mana isi dari Pasal 1 perjanjian pengikatan jual beli sama dengan isi dari bukti T.3-9 berupa berupa Salinan Akta Jual Beli Nomor 14/2014 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT Sayidatussholihah, S.H., M.Kn tanggal 18 April 2024 (Tergugat V);

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 5 UU Nomor 5 1960 yang pada intinya menyatakan hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan luar angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara sehingga terhadap jual-beli hak atas tanah haruslah memenuhi asas hukum adat yaitu terang dan tunai, "terang" disini berarti perbuatan pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan "tunai" berarti bahwa pembayarannya dilakukan secara seketika;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan alat bukti surat bertanda T.3-7, T.3-8, T.3-9, dan P-12 diperoleh fakta bahwa hubungan hukum antara Tergugat III dengan Tergugat I adalah jual-beli sebagaimana dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor 14/2024 tertanggal 18 April 2024 yang dibuat oleh/dihadapan PPAT Sayidatussholihah, S.H., M.Kn (bukti T.3-9) terhadap obyek sengketa tanah seluas 382 meter persegi (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) berdasarkan Sertipikat Nomor 3819/Ampenan Utara tanggal 12 Januari 2011 atas nama Henny (Tergugat I) yang sertipikat obyek sengketa dikeluarkan oleh Turut Tergugat maka jual beli terhadap tanah

Hal 75 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa telah memenuhi syarat peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa terhadap keberadaan surat bukti tertanda T.3-9 berupa Salinan Akta Jual Beli Nomor 14/2014 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT Sayidatussholihah, S.H., M.Kn tanggal 18 April 2024 (Tergugat V) Para Penggugat dan Tergugat I juga Tergugat II tidak dapat mengajukan bukti-bukti yang nilainya lebih kuat dari bukti T.3-9 yang menunjukkan bahwa timbulnya jual beli tanah sengketa tersebut dilandasi oleh itikad tidak baik, ataupun dilandasi oleh suatu paksaan, tipuan, kekhilafan ataupun penyalahgunaan keadaan, maka Majelis berpendapat jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III yang kemudian diikuti dengan Tergugat I menerima uang pembayaran sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sebagaimana yang dijelaskan dalam bukti T.3-9 juga dijelaskan pula dalam bukti T.3-7 dan bukti T.3-8 adalah dilakukan secara sah dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas oleh karena jual beli yang dilakukan antara Tergugat I atas persetujuan Tergugat II kepada Tergugat III telah dilakukan secara sah dan tidak bertentangan dengan hukum, sehingga tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap bukti P-10 berupa Akta Perdamaian tanggal 10 Juli 2023 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Mataram, Majelis Hakim berpendapat bahwa walaupun tanah obyek sengketa seluas 382 meter persegi (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) berdasarkan Sertipikat Nomor 3819/Ampenan Utara tanggal 12 Januari 2011 atas nama Henny (Tergugat I) yang tercantum dalam Akta Perdamaian sebagai tanah warisan, namun dalam perkara ini obyek tanah yang dimaksud tidak terbukti tanah warisan dari Almarhum H. Muhammad Said yang merupakan orang tua dari Para Penggugat dan Tergugat I sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, maka terhadap bukti P-10 harus dikesampingkan, demikian pula bukti P-14 berupa Surat Pernyataan dan Kesepakatan Ahli Waris tertanggal 6 Agustus 2011, bukti P-15 berupa Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 15 Juni 2013 dan bukti P-17 berupa Silsilah Keluarga Bagan Ahli

Hal 76 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Waris, juga harus dikesampingkan, karena tidak terbukti tanah obyek sengketa seluas 382 meter persegi (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) adalah tanah warisan Almarhum H. Muhammad Said;

Menimbang bahwa dengan telah terbuktinya jual beli antara Tergugat I atas persetujuan Tergugat II kepada Tergugat III adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum maka secara yuridis kepemilikannya obyek sengketa beralih dari Tergugat I kepada Tergugat III, dengan demikian bukti T.3-18 yang berkaitan dengan pemblokiran sertifikat dikesampingkan;

Menimbang bahwa dengan beralihnya kepemilikan terhadap obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat III namun Tergugat III belum dapat menguasai obyek sengketa dikarenakan obyek tanah sengketa masih dikuasai oleh Para Penggugat dan Tergugat I, penguasaan obyek sengketa dimaksud didalilkan oleh Tergugat III dalam jawabannya;

Menimbang bahwa terhadap penguasaan obyek sengketa oleh Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat III telah melakukan upaya-upaya agar Para Penggugat dan Tergugat I mengosongkan obyek tanah sengketa dengan membuat surat pernyataan pengosongan rumah yang dibuat antara Tergugat III (Fadlul Jamal) dengan Tergugat I (Henny, S.E.,M.AK) yang isinya Tergugat I bersedia mengosongkan rumah dan menyerahkan kunci rumah secara sukarela kepada Tergugat III pada tanggal 25 Maret 2023 (vide bukti T.3-11) dan terhadap bukti T.3-11 terdapat jawaban sebagaimana bukti T.3-15 berupa Screenshot yang berisi pesan Whatsapp tanggal 26 April 2023 yang pada pokoknya mohon waktu 2 bulan sampai dengan tanggal 26 Juni 2023 untuk menempati rumah selanjutnya pada tanggal 8 Mei 2023 Tergugat I dan Tergugat II membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Zulfahri, S.H.,M.Kn tanggal 8 Mei 2023 yang isinya pada pokoknya sewa menyewa dimulai tanggal 8 Mei 2023 dan berakhir pada tanggal 03 Juli 2023 (Vide bukti T.3-13) dan oleh karena Para Penggugat masih menguasai obyek sengketa, Tergugat III diwakili kuasanya mengirim surat somasi kepada Mawardi (Penggugat II) dan kawan-kawan yang isinya pada pokoknya agar Mawardi (Penggugat II) dan kawan-kawan segera mengosongkan rumah setelah sewa menyewa berakhir (vide bukti T.3-19);

Menimbang bahwa dengan memperhatikan bukti T.3-11, bukti T.3-13, bukti T.3-15, dan bukti T.3-19 dimana Para Penggugat dan Tergugat I yang

Hal 77 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



tidak bersedia mengosongkan rumah yang berdiri diatas obyek tanah sengketa, Majelis Hakim berkesimpulan adanya etikat yang tidak baik yang dilakukan Para Penggugat dan Tergugat I yang masih tetap menguasai obyek sengketa setelah terjadinya jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II kepada Tergugat III;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena tidak terbukti tanah obyek sengketa yaitu tanah seluas 382 meter persegi (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik No 3819/Ampenan Utara dengan Surat Ukur No 1826/Ampenan Utara/2010 tanggal 30 Desember 2010 atas nama Henny (Tergugat I) adalah harta warisan dari Almarhum H. Muhammad Said, dan tidak terbukti pula Para Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa terhadap bukti lainnya yang diajukan di persidangan tidak perlu dipertimbangkan lagi, oleh karena Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bukti P-1 sampai dengan P-8, T.1.2-1, T.1.2-2, T.3-1 hanya membuktikan identitas kependudukan para pihak;
- Bukti P-16, T.3-16, T.3-17, T.3-27, T.3-30, dan T.3-32 masih perlu pembuktian lebih lanjut;
- Bukti P-18 dan P-19, bukti T.1.2-3, T.1.2-4, T.3-20, T.3-21, T.3-22, dan T.3-34, hanya berkaitan dengan perkara pidana yang ditangani oleh instansi lain;
- Bukti T.3-3 hanya berkaitan dengan ijin mendirikan bangunan yang masih perlu dibuktikan lagi;
- Bukti T.3-6 hanya berkaitan dengan Tergugat I dengan pihak Bank Muamalat;
- Bukti T.3-10, T.3-12, T.3-14, T.3-23, T.3-24, T.3-29, T.3-31, T.3-33 merupakan foto yang tidak bisa disamakan dengan bukti surat sehingga belum cukup membuktikan tentang kebenaran terhadap foto tersebut;
- Bukti T.3-25 hanya surat tentang pengambilan sertipikat hanya untuk kepentingan orang yang membuat surat tersebut;

Hal 78 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.3-26 hanya berkaitan dengan pencabutan gugatan yang menjadi kewenangan pihak Penggugat;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi pada pokoknya adalah menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi, Tergugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, yang menguasai objek sengketa sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi adalah keliru karena menarik Tergugat I dan Tergugat II Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi dan juga seluruh posita dalam gugatan rekonvensi tidak dimohonkan dalam petitum;

Menimbang bahwa Tergugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa kejadian materil yang sebenarnya adalah pinjam meminjam antara Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangan terlebih dahulu mengenai formalitas gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sebagai berikut :

Menimbang bahwa memperhatikan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mengajukan gugatan Rekonvensi yang ditujukan selain kepada Para Penggugat Konvensi juga kepada Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi;

Menimbang bahwa gugatan Rekonvensi diatur dalam Pasal 157 ayat (1) R.Bg dan yang dimaksud dengan gugatan Rekonvensi sebagaimana ketentuan Pasal 157 ayat (1) R.Bg adalah gugatan yang diajukan Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat kepadanya dan syarat yang dapat ditarik pihak sebagai Tergugat Rekonvensi hanya sebatas pada Penggugat Konvensi;

Hal 79 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Menimbang bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3025 K/Pdt/2001 tanggal 8 Maret 2004 dijelaskan gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh mereka yang semula sama-sama Tergugat Konvensi tetapi dalam gugatan Rekonvensi saling menggugat dan menjadikannya sebagai Tergugat Rekonvensi adalah gugatan yang tidak ada dasar hukumnya dalam Hukum acara Perdata, sehingga gugatan ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi ternyata dalam gugatan rekonvensinya telah mendudukkan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi sebagai Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi dalam perkara aquo tidak dibenarkan dan bertentangan dengan Undang-Undang;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tidak memenuhi syarat formil sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 157 ayat (1) R.Bg, maka Majelis berkesimpulan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya, sebaliknya gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 157 R.Bg, Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

DALAM KONVENSI :

I. Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara :

Hal 80 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.541.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Selasa, tanggal 13 Maret 2025, oleh kami, Irlina, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua, I Ketut Somanasa, S.H, M.H., dan Mahyudin Igo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 19 Maret 2025, dengan dihadiri oleh Putu Suryawan, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Rabu, tanggal 19 Maret 2025.

Hakim Anggota:

t.t.d

I Ketut Somanasa, S.H, M.H.

t.t.d

Mahyudin Igo, S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

t.t.d

Irlina, S.H, M.H.,

Panitera Pengganti,

t.t.d

Putu Suryawan, S.H.,

Perincian biaya :

1. Materai : Rp 10.000,00;
..... : Rp 10.000,00;
2. Redaksi

Hal 81 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf



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

3.....		
Sumpah	:	Rp -,-,00;
4. Pemberkasan/AT	:	Rp 75.000,00;
5. PNBP	:	Rp 110.000,00;
6.....		
Panggilan	:	Rp 336.000,00;
7.....		
Pemeriksaan setempat	:	Rp1.000.000,00;
8. Sita	:	Rp -,-,00;
Jumlah	:	Rp1.541.000,00;
(satu juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah)		

Untuk turunan sesuai aslinya :
PanitPengadilan Negeri Mataram Kelas IA
TTD

I DEWA MADE AGUNG HARTAWAN, S.H.
NIP. 19671121 199203 1 004

Hal 82 dari 82 Hal Putusan Nomor 323/Pdt.G/2024/PN Mtr

Paraf