



**PUTUSAN**

Nomor 133/PDT/2021/PT MTR

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding yang bersidang dengan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Lalu Arif Widya Hakim**, bertempat tinggal di Jalan Cendana no.30 Btn perumnas tampar ampar Praya, Lombok Tengah, Praya, Praya, Kab. Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat, dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada 1. ISKANDAR, S.H. alias ISKANDAR SMAIL dan 2. RENDY SYAFUR HARISKA, S.H. Keduanya adalah Advokat/Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Kayak Nomor 6 Karang Sukum Baru, Kelurahan Mataram Timur, Kecamatan Mataram, Kota Mataram Provinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 17 Maret 2021 Nomor : 207/SK.PDT/2021/PN.MTR, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Tergugat I .
2. **Drs.L.Partawijya**, bertempat tinggal di BTN KOREM jln.jendral Sudirman desa karang bongkot perampuan timur, kecamatan LABUAPI,, Desa Karang Bongkot, Labuapi, Kab. Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat , dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada 1. ISKANDAR, S.H. alias ISKANDAR SMAIL dan 2. RENDY SYAFUR

**Halaman1 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HARISKA, S.H. Keduanya adalah Advokat/Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Kayak Nomor 6 Karang Sukum Baru, Kelurahan Mataram Timur, Kecamatan Mataram, Kota Mataram Provinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 4 Februari 2021 Nomor :96/SK.PDT/2021/PN.MTR, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Tergugat II;

3. **NURJANAH**, Perempuan, Islam, Alamat BTN KOREM Jln.Jendral Sudirman, Desa Karang Bongkot Perampuan timur, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat-NTB; Dalam hal ini pemohon balik nama SHM obyek sengketa dan merupakan isteri dari Tergugat II sebagai Turut Tergugat II semula sebagai **Turut Tergugat II**; dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada 1. ISKANDAR, S.H. alias ISKANDAR SMAIL dan 2. RENDY SYAFUR HARISKA, S.H. Keduanya adalah Advokat/Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Kayak Nomor 6 Karang Sukum Baru, Kelurahan Mataram Timur, Kecamatan Mataram, Kota Mataram Provinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 4 Februari 2021 Nomor :95/SK.PDT/2021/PN.MTR; selanjutnya disebut sebagai Pembanding III semula Turut Tergugat II ;

**Halaman 2 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **ISMAIL.HM,** Laki-laki, Islam, yang dahulu beralamat di Perumahan KORAMIL 1614-01/ Dompu, Provinsi Nusa Tenggara barat, dan sekarang diketahui beralamat di Dusun Mangge Asi RT.01 RW.01, Desa Mangge Asi, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, Provinsi Nusa Tenggara Barat; sebagai Turut Terbanding III semula sebagai **Turut Tergugat III**; dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada 1. ISKANDAR, S.H. alias ISKANDAR SMAIL dan 2. RENDY SYAFUR HARISKA, S.H. Keduanya adalah Advokat/Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Kayak Nomor 6 Karang Sukum Baru, Kelurahan Mataram Timur, Kecamatan Mataram, Kota Mataram Provinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 4 Februari 2021 Nomor : 97/SK.PDT/2021/PN.MTR, selanjutnya disebut sebagai Pembanding IV semula Turut Tergugat III .

Lawan

1. **Darmawan,** berkedudukan di BTN lingkaran mnunggal, blok Y no.04 RT/RW 003 desa BAJUR, kecamatan LABUAPI, kabupaten Lombok barat, Desa Bajur, Labuapi, Kab. Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada LALU AZHABUDDIN, SH beralamat di Graha Dekopin WIL-NTB Lt.1 Kav.1- Jalan Bung Karno 30 Mataram Kota Mataram berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4

**Halaman 3 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**



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

Desember 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Mataran tanggal 14 Januari 2021

Nomor 42/SK.PDT/2021/PN.MTR, selanjutnya disebut  
sebagai Terbanding I semula sebagai **Penggugat I**;

**2. Losman,**

berkedudukan di Mertak baru, Lajut, Praya Tengah,  
Kab. Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat dalam hal  
ini memberikan kuasa kepada LALU AZHABUDDIN,  
SH beralamat di Graha Dekopin WIL-NTB Lt.1 Kav.1-  
Jalan Bung Karno 30 Mataram Kota Mataram  
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Desember  
2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Mataran tanggal 14 Januari 2021 Nomor  
42/SK.PDT/2021/PN.MTR, selanjutnya disebut  
sebagai Terbanding II semula sebagai **Penggugat II**;

Dan

**1. H.ZAINUL ISLAM, S.H,** Laki-laki, Islam, Pekerjaan Notaris, beralamat

di Jln.Garuda No.1 Praya, Kabupaten Lombok Tengah,  
Dalam hal ini sebagai Notaris, sebagai Turut Terbanding  
I semula sebagai **Turut Tergugat I**;

**2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI KABUPATEN LOMBOK**

**BARAT,** beralamat di Jl.Soekarno Hatta di Desa Dasan  
Geres, Kecamatan Gerung, Kabupaten Lombok Barat-  
NTB. Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II  
semula **Turut Tergugat IV**;

**Halaman 4 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram No.133/PDT/2021/PT.MTR tanggal 18 Juni 2021 dan tanggal 22 Juli 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara dalam tingkat banding dan berkas perkara beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip surat gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 7 Januari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 7 Januari 2021 dibawah Reg.No.9/Pdt.G/2021/PN Mtr telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa diajukannya perkara ini dihadapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram didasari bahwa Para Penggugat berada di Wilayah hukum Pengadilan Negeri Mataram dan pokok perkara dalam gugatan ini adalah Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat (I) Satu, Tergugat (II) Dua, yang karena Perbuatan Para Tergugat dengan sengaja dengan cara melawan hukum dan sadar melakukan tindakan untuk bersama sama menerbitkan dan menyalah gunakan menggunakan "AKTA" yang berjudul PERDAMAIAN DENGAN PENYERAHAN RUMAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG No.27 dan "AKTA" yang berjudul PELUNASAN HUTANG DENGAN PEMBERIAN KUASA UNTUK MENJUAL No.28, yang kedua Akta tersebut terbit Pada tanggal 29 Mei 2004 yang dibuat oleh Notaris H.ZAINUL ISLAM,S.H, (Turut Tergugt satu (I)) yang beralamat di Jl.Garuda No.1 Praya, Kabupaten Lombok Tengah, Provinsi Nusa Tenggara Barat (in casu Tergugat II) dan berdasarkan akta tersebut para Tergugat melakukan transksi jual beli dan mendasari peralihan perubahan nama Sertipikat Hak Milik pemilik dan ternyata baru

**Halaman5 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui terbit perubahan BALIK NAMA Sertipikat Hak Milik Nomor: 1658 atas nama NURJANAH dilakukan Tergugat dua (II) dengan sengaja mengatas namakan Istrinya yaitu TURUT TERGUGAT (II) DUA;.

2. Bahwa terdahulu Pernah penggugat I (satu) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan hukum dan pembatalan Akta kepada Para Tergugat, yang telah terdaftar di kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri Mataram dengan Nomor: 228/Pdt.G/2019/PN.Mtr pada tanggal 11-11-2019, selanjutnya dalam gugatan tersebut majelis hakim pengadilan Negeri mataram memutus perkara dengan pertimbangan hukum dan amar putusan sebagai berikut:

“Menimbang bahwa gugatan penggugat kurang pihak (plurium litis consortium) kemudian dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk)”.

Dengan alasan kurangnya pihak yang tidak ditarik masuk dalam perkara tersebut, berdasarkan alasan tersebut maka secara hukum perkara ini dapat diajukan berdasarkan fakta hukum yang jelas dan alasan secara terperinci akan diuraikan sebagai berikut;

3. Bahwa memang benar ada permasalahan pembayaran pembangunan rumah milik Penggugat I yang di bangun oleh Penggugat II dengan sistem “full financiering” yaitu pendanaan dan pembayaran biaya bangunan secara sepenuhnya (proses pembangunan dengan biaya dari pelaksana kontraktor dan serah terima kunci baru dibayarkan biayanya), dan selanjutnya Kontraktor (Penggugat II) tidak mampu menyelesaikan pekerjaan yang sudah dijanjikan dan hanya mencapai 75% (tujuh puluh lima persen) target pembangunan, dan pemilik rumah (Penggugat I) dalam tempo tersebut tidak bisa membayar dan munculah masalah dengan kesepakatan antara Penggugat I dan Penggugat II untuk

**Halaman 6 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunggu penjualan rumah laku baru akan menyelesaikan pembayaran, dalam menyelesaikan masalah antara Penggugat I dan Penggugat II tetap berkomunikasi dan selanjutnya bahwa ternyata fakta hukum Penggugat II tidak pernah menyerahkan kuasa hukum dan atau menanda tangani apapun yang berkaitan dengan surat-surat yang menyangkut penyerahan kuasa penagihan dan atau kuasa hukum untuk menyelesaikan masalah tersebut diatas kepada Tergugat I, bahkan Penggugat II tidak pernah bertemu dan atau menanda tangani apapun dihadapan Notaris (Turut Tergugat II) dalam proses Pembuat Akta-Akta apapun, dan setelah dikonfirmasi juga bahwa Penggugat II tidak pernah memberikan dan menanda tangani SURAT KUASA DIBAWAH TANGAN Tanggal 04-02-2004 yang menjadi dasar (munculnya) dibuatnya AKTA PERDAMAIAN DENGAN PENYERAHAN RUMAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG No.27 dan AKTA PELUNASAN HUTANG DENGAN PEMBERIAN KUASA UNTUK MENJUAL No.28 tertanggal 29 Mei 2014.

4. Bahwa Penggugat I (satu) terdahulu telah membeli (2) dua bidang tanah perumahan yang diatasnya telah berdiri bangunan rumah permanen yaitu:

- a. Pada tahun 1999 Penggugat I (satu) membeli dari PUSKOPAD"A"KODAMIX/UDAYANA berkedudukan di Denpasar dan telah terbit SHM Nomor 1335, dengan luas 180 m2, Nomor ukur 1959/1997 atas nama DARMAWAN, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Jalan Lingkungan
  - Sebelah Timur : Gs.1960/1997
  - Sebelah Selatan : Gs.1974/1997

**Halaman 7 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Serbelah Barat : Gs.1958/1997

Yang beralamat berdasarkan Sertifikat di Desa Perampuan, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat dan sekarang menjadi Alamat BTN KOREM Jln.Jendral Sudirman, Desa Karang Bongkot Perampuan Timur, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat-NTB;

b. Pada tahun 2002 Penggugat I (satu) membeli sebidang tanah lainnya yang persis berlokasi di belakang tanah dan bangunan rumah pada uraian poin 1.a diatas dan bangunan rumah yang berdiri di atas tanah milik Bapak ISMAIL HM, type 21 dengan luas 180 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Milik Darmawan
- Sebelah Selatan : Jalan Lingkungan
- Sebelah Timur : Rumah Milik Siprianus Halek
- Sebelah Barat : Rumah Milik Heri

Beralamat di komplek Perumahan BTN Korem 162/Wira Bhakti Desa Karang Bongkot, Kecamatan Labuapi Kabupaten Lombok Barat-NTB, Kepemilikan berdasarkan jual-beli dibawah tangan bermatrai cukup dan telah dibayar lunas seharaga Rp.9.500.000,- (Sembilan Juta Lima ratus Ribu Rupiah) dan Penjual bapak ISMAIL.HM (Turut Tergugat (III) Tiga) berjanji akan memberikan sertifikat tanah tersebut setelah Penggugat I (satu) melakukan pelunasan kredit dibank BTN Mataram.

5. Bahwa kedua tanah dan bangunan rumah tersebut posisinya saling membelakangi dan dalam posisi satu tembok dan direncanakan oleh penggugat I (satu) untuk direnovasi dibangun ulang untuk digabung menjadi 1 (satu) blok halaman dan atau akan membangun/renovasi kedua bangunan rumah untuk disatukan halaman, dengan pelaksana

**Halaman 8 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

renovasi dilakukan oleh Bapak LOSMAN (Penggugat II (dua)) sebagai Pemborong Pekerjaan renovasi rumah tersebut, dan sistem pemborongan "full financing yaitu membangun sampai tuntas baru dibayarkan dan telah mendapatkan kesepakatan nilai biaya renovasi keseluruhan sebesar Rp.125.000.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah), yang mana perjanjian pembangunan renovasi rumah tersebut dilakukan secara lisan antara Penggugat I (satu) dan Penggugat II (dua); dan pelaksanaan dimulai sekitar awal tahun 2003.

6. Bahwa setelah berjalan beberapa tahapan pembangunan Penggugat II (dua) sebagai pemborong tidak mampu menyelesaikan pembangunan renovasi rumah tersebut, dan faktanya hanya 75% pelaksanaan pembangunan Penggugat II (dua) sebagai pemborong tidak mampu melanjutkan dikarenakan adanya pekerjaan lain yang harus diselesaikan dan Penggugat II menyerahkan bangunan tersebut kepada Penggugat I (satu), kemudian Penggugat II (dua) menagih seluruh biaya yang sudah keluar untuk pembangunan renovasi yang sudah dikerjakan tersebut, namun karena seketika itu diminta untuk pembayaran Penggugat I (satu) belum memiliki dana namun Penggugat I (satu) tetap berjanji untuk membayar dan ada kesepakatan tidak tertulis untuk dilakukan jual bersama terhadap lahan tanah dan bangunan rumah yang telah dibangun oleh Penggugat II (dua) tersebut secara bersama-sama, namun sampai sekarang belum dapat terlaksana.
7. Bahwa sampai dengan sekitar bulan Oktober tahun 2003 belum ada penyelesaian pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat I kepada Penggugat II maka saat itu Penggugat II mengajukan laporan tindakan kepada Kesatuan Militer pada Pengadilan Militer dan sampai permasalahan pada Pengadilan Tinggi militer III Surabaya dan hasilnya

**Halaman 9 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan/ Laporan Penggugat II diputuskan untuk di TOLAK pada tanggal 10 Mei 2005, dan sebenarnya Penggugat I tetap mau menyelesaikan pembayaran pekerjaan renovasi rumah tersebut kepada Penggugat II dengan cara jual bersama;

8. Bahwa beberapa bulan kemudian Penggugat II yang kebetulan juga sedang bekerja memperbaiki rumah dari Tergugat I bercerita kepada Tergugat I terhadap permasalahan yang sedang di alami oleh Penggugat II, dan faktanya bahwa Penggugat II tidak pernah memberikan dan menanda tangani kuasa hukum dan atau kuasa penjualan tanah obyek sengketa apapun kepada Tergugat I hanya bercerita saja karena diketahui oleh Penggugat II bahwa Tergugat I berprofesi sebagai Pengacara (Advokat) dan tidak pernah menyuruh atau menyerahkan urusan kepada Tergugat I.
9. Bahwa selanjutnya beberapa hari kemudian setelah Penggugat II bercerita kepada Tergugat I, kemudian datang menghadap ke rumah Penggugat I (satu) yang mengaku-ngaku sebagai teman Penggugat II (dua) bersama seorang teman lainnya, dan baru-baru ini diketahui yang datang tersebut bernama LALU ARIF WIDYA HAKIM (Tergugat I) dan teman yang satunya lagi saat itu tidak diberitahukan status hubungan dan namanya. Dalam pertemuan tersebut Tergugat (I) satu dengan sengaja tanpa dasar mengaku sebagai kuasa hukum dari Penggugat II dan mengajak Penggugat I untuk membuat surat yang ditulis tangan yang isinya pernyataan kesepakatan jual bersama seluruh lahan tanah dan bangunan tersebut dengan dasar adanya kuasa yang diberikan oleh Penggugat II. Dan beberapa hari kemudian setelah penanda tangan tersebut Penggugat I mengkonfirmasi ke Penggugat II atas kejadian adanya orang yang mengaku sebagai kuasa dari Penggugat II dan

**Halaman 10 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



adanya permintaan kesepakatan jual bersama yang mengatas namakan sebagai kuasa hukum dari Penggugat II dan pada saat di konfirmasi ternyata Penggugat II tidak pernah memberikan kuasa hukum apapun kepada Tergugat I melainkan hanya bercerita tentang permasalahan antara Penggugat I dengan penggugat II.

10. Bahwa sejak kurun waktu sesuai dengan uraian poin (6) tepatnya tanggal 9 juli 2019 Penggugat I (satu) tidak pernah khawatir tentang keberadaan obyek sengketa karena Surat tanah Sertipikat Hak Milik masih dikuasai oleh Penggugat I maka, dengan keadaan tersebut Penggugat I (satu) pada tahun 2017 menggunakan satu (1) sertifikat yang dimiliki yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1335 atas nama DARMAWAN (Penggugat I (satu)) untuk mengajukan jaminan pada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Unit Pagesangan, untuk mengambil kredit jangka menengah dan masih berlangsung hingga saat ini.

11. Bahwa pada proses pemeriksaan survei jaminan lokasi oleh pihak Bank saat itu sekitar tahun 2017 memang benar diketahui adanya penghuni yang menempati sebagian tanah dan bangunan yang tidak termasuk dalam sertifikat jaminan (Rumah Bagunan dibelakang) dan ketika dipertanyakan oleh Penggugat I (satu) bahwa penghuni tersebut disuruh menempati oleh Penggugat II (dua), dan karena bukan menempati areal lahan survei Bank maka tidak menjadi permasalahan dalam proses survei lokasi jaminan oleh Bank dan tetap ditindak lanjuti untuk pelaksanaan kredit di Bank. Dan selanjutnya baru diketahui bahwa faktanya yang menyuruh orang untuk menempati rumah di belakang tersebut adalah Tergugat I (satu). Dan seketika itu diketahui bahwa rumah pada poin 2.b tersebut telah di perjual belikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II.

**Halaman 11 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa selanjutnya pada tanggal 9 Juli 2019 Penggugat I (satu) memperoleh Panggilan Kepolisian untuk dimintai keterangan dan konfirmasi dengan panggilan Register Nomor: B/481/VII/RES.1.11/2019/Ditreskrimum POLDA NTB tentang suatu peristiwa yang diduga tindak pidana penggelapan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 372 KUHP, Terkait pembelian sebidang tanah beserta rumahnya di Jalan Jendral sudirman Komplek Perampuan Korem 162 Wira Bakti, Desa Perempuan, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat; Dalam pemeriksaan tersebut Penggugat I (satu) hanya diminta untuk bercerita tentang proses adanya jual-beli lahan tanah dan bangunan rumah yang saat itu Penyidik hanya meminta cerita saja tanpa ada konfirmasi tentang pihak-pihak yang melakukan transaksi;
13. Bahwa Selanjutnya pada tanggal 15 Oktober 2019 Penggugat I (satu) kembali memperoleh Panggilan Kepolisian Register Nomor: B/739/X/RES.1.11/2019/Ditreskrimum, dan baru Penggugat I (satu) memahami permasalahan di kepolisian karena pihak kepolisian memperlihatkan beberapa surat-surat bukti adanya Akta-Akta yang telah timbul terhadap jual-beli lahan tanah dan bangunan yang dalam bukti tersebut tidak ada satupun urusan akta-akta tersebut di tanda tangani oleh Para Penggugat yang seharusnya menjadi urusan dalam penjualan bersama lahan tanah dan bangunan rumah sesuai poin (2) dua sampai dengan Poin (7) Tujuh uraian diatas. Setelah di pahami oleh Penggugat I (satu) ternyata fakta hukum munculnya laporan polisi adalah telah terjadi Jual-beli lahan Tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Tergugat (I) satu dengan dasar adanya AKTA PERDAMAIAN DENGAN PENYERAHAN RUMAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG No.27 dan AKTA PELUNASAN HUTANG DENGAN PEMBERIAN KUASA UNTUK

**Halaman 12 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENJUAL No.28 yang dibuat oleh Turut Tergugat (I) Satu Pada tanggal 29 Mei 2004 dan di beli oleh Tergugat (II) Dua;

14. Bahwa untuk mengetahui kejelasan Akta No.27 dan Akta No.28, Penggugat I (satu) menghubungi NOTARIS (Turut Tergugat (I)) Satu namun sampai saat ini hanya menjanjikan untuk memberikan salinan Akta-Akta tersebut namun faktanya sampai saat ini tidak pernah diberikan, adapun jawaban dari Turut Tergugat (I) satu melalui SMS/WHATSAPP hanya menjanjikan dan mempersalahkan Tergugat (I) satu terhadap tindakannya yang menjual tanpa sepengetahuan Pemilik lahan dan selanjutnya Penggugat I (satu) juga mengkonfirmasi permasalahan jual-beli ke Penggugat II (dua) ternyata tidak pernah ada kuasa apaupun yang diberikan kepada Tergugat (I) satu mengenai permasalahan lahan tanah dan bangunan rumah tersebut dan tidak pernah mendapatkan informasi dan menerima hasil jual beli sepeserpun terhadap lahan tanah dan bangunan rumah tersebut; selanjutnya setelah pengecekan ke lokasi lahan tanah dan bangunan rumah memang benar Tergugat (II) dua telah menempati lahan tanah dan bangunan tersebut atas dasar jual beli dengan Tergugat (I) satu dan masih menempati sampai saat ini. Selanjutnya baru diketahui setelah adanya gugatan terdahulu bahwa Tergugat II (Dua) telah melakukan Balik Nama dan atau penerbitan sertifikat terhadap lahan tanah pada uraian poin 2.b tersebut, yang diketahui perolehannya berdasarkan jual beli dengan Turut Tergugat III (Tiga), dan diketahui bahwa AKTA PERDAMAIAN DENGAN PENYERAHAN RUMAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG No.27 dan AKTA PELUNASAN HUTANG DENGAN PEMBERIAN KUASA UNTUK MENJUAL No.28 TERTANGGAL 29 MEI 2004 di perlihatkannya kepada Turut Tergugat II dengan alasan bahwa akta-akta tersebut merupakan

**Halaman 13 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dasar peralihan hak kepada Tergugat II dengan Penggugat I, kemudian dengan diperlihatkan akta-akta tersebut Turut Tergugat III (Tiga) mempercayai telah adanya peralihan hak atas tanah tersebut, selanjutnya berdasarkan jual beli tersebut Tergugat II (Dua) dengan akal licik dan niat jahat dengan sengaja menerbitkan sertifikat hak milik Nomor: 1658 atas nama NURJANAH (Turut Tergugat II (Dua)).

15. Bahwa setelah memahami permasalahan dan niat siasat hukum yang telah terjadi dan dilakukanlah antara Penggugat I dan penggugat II mediasi secara tersendiri dengan musyawarah dan pertemuan untuk menentukan penyelesaian permasalahan hutang uang pembayaran pekerjaan sesuai dengan uraian poin 3, maka para Penggugat sepakat menuangkan perdamaian dan kesepakatan untuk jual bersama yang tertuang dalam surat pernyataan dan kesepakatan pada tanggal 21 Oktober 2019, mengenai pembagian lahan tanah dan bangunan rumah, selanjutnya Penggugat II (dua) membuat surat pernyataan pada tanggal 1 November 2019 yang menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat II (dua) tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual lahan tanah dan bangunan rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat II (dua) tidak pernah mengenal dan bertemu langsung dengan pembeli lahan tanah dan bangunan rumah dan atau orang yang menguasai obyek tanah tersebut yang bernama DRs.L.PARTAWIJAYA (Tergugat III (tiga));
- Bahwa Penggugat II (dua) tidak pernah meminta adanya akta-akta yang dibuat oleh Notaris Zainul Islam, S.H. (Tergugat II (dua));
- Bahwa Penggugat II (dua) tidak pernah menanda tangani apapun yang berkaitan dengan kuasa untuk menjual ataupun Akta





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdamaian penyerahan rumah sebagai pelunasan Hutang yang berkaitan dengan lahan tanah tersebut;

- Bahwa Penggugat II (dua) tidak pernah menerima ataupun memberikan uang apapun yang berkaitan dengan pembayaran obyek tanah tersebut;

16. Bahwa berdasarkan rangkaian peristiwa dan urutan kejadian yang diuraikan diatas Jelas dan terang bahwa adanya serangkaian peristiwa tindakan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan para Turut Tergugat sedemikian rupa sehingga Hak-Hak yang melekat sebagai hak Milik dari Para Penggugat terhadap lahan tanah dan bangunan rumah telah dengan sengaja dialihkan dengan cara jual beli berdasarkan akta-akta otentik yang mengandung cacat formal dibuat dan atau diterbitkan dengan sengaja dengan cara melawan hukum, sehingga merugikan Para Penggugat dengan taksiran kerugian Materiil sesuai harga sekarang keseluruhan senilai Rp.850.000.000,-(Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

17. Bahwa Tindakan Para Tergugat bekerjasama melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Para Penggugat mengalami kerugian yang nyata dengan terbitnya sumber permasalahan yaitu AKTA PERDAMAIAN DENGAN PENYERAHAN RUMAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG No.27 dan AKTA PELUNASAN HUTANG DENGAN PEMBERIAN KUASA UNTUK MENJUAL No.28 TERTANGGAL 29 MEI 2004 yang berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh Turut Tergugat (I) Satu sebagai Notaris dengan ketidak hati-hatian dan atau sengaja menerbitkan Akta-akta yang tidak sesuai dengan kebenaran dan telah dipergunakan Akta-Akta tersebut oleh Tergugat (I) satu untuk kepentingan keuntungan sendiri dengan menjual lahan tanah dan Bangunan rumah milik Para Penggugat

**Halaman 15 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat II, dan Pembeli Tergugat (II) dua diyakini telah dengan sengaja dan mengabaikan kaidah hukum kehati-hatian dalam transaksi dan atau sengaja mengetahui permasalahan lahan tanah dan bangunan tersebut, sehingga mengambil keuntungan harga murah menerima penawaran untuk membeli dengan keuntungan yang sedemikian rupa sehingga sengaja Para Tergugat membuat sesuatu yang seolah-olah sah secara farmalitas hukum untuk dilakukan jual-beli atas dasar AKTA PERDAMAIAN DENGAN PENYERAHAN RUMAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG No.27 dan AKTA PELUNASAN HUTANG DENGAN PEMBERIAN KUASA UNTUK MENJUAL No.28 Pada tanggal 29 Mei 2004; Perihal tindakan para Tergugat merupakan siasat licik untuk tujuan mengambil keuntungan pribadi dan menghilangkan hak kepemilikan dari Para Penggugat dengan menikmati hasil penjualan lahan milik orang lain. Selanjutnya atas tindakan Para Tergugat melakukan kerjasama dengan cara sistimatis untuk mengelabui Para Penggugat agar AKTA PERDAMAIAN DENGAN PENYERAHAN RUMAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG No.27 dan AKTA PELUNASAN HUTANG DENGAN PEMBERIAN KUASA UNTUK MENJUAL No.28 Pada tanggal 29 Mei 2004 dapat terbit adalah dengan cara Perbuatan Melawan Hukum, sehingga telah merugikan Para Penggugat secara Materil dan Imateril oleh karenanya AKTA-AKTA yang telah muncul/ terbit yaitu AKTA PERDAMAIAN DENGAN PENYERAHAN RUMAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG No.27 dan AKTA PELUNASAN HUTANG DENGAN PEMBERIAN KUASA UNTUK MENJUAL No.28 Pada tanggal 29 Mei 2004 dibuat oleh Notaris HAJI ZAINUL ISLAM (in casu Turut Tergugat I Satu) telah mengandung cacat formal maka haruslah AKTA-AKTA tersebut dibatalkan;

**Halaman 16 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian diatas, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq.Bapak Ketua Majelis Hakim yang Menangani Perkara ini berkenan memanggil para pihak, menyidangkan dan sekaligus memberikan putusan sebagai berikut:

## **PETITUM:**

Bahwa berdasarkan uraian-uraian Para Penggugat dalam gugatan ini, maka adalah wajar apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta dan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau Peninjauan Kembali atau lainnya, dan Oleh karena obyek sengketa pada saat gugatan ini diajukan penguasaan dilakukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat II dan dengan demikian adalah sangat wajar adanya kekhawatiran dari Para Penggugat terhadap keadaan Obyek sengketa yang kemungkinan akan dilakukan pengalihan hak dan atau dijadikan jaminan kepada pihak lain oleh para pihak Tergugat II dan Turut tergugat II sehingga dengan ini mohon agar dapat di lakukan sita jaminan (Conservatoir Basleg) terhadap obyek sengketa agar dapat terjamin kedudukan obyek sengketa dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan fakta kasus dan fakta hukum dan dalil-dalil gugatan Para Penggugat kiranya telah cukup alasan bagi Para Penggugat untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq.Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara ini dengan amar putusannya sebagai berikut;

## **DALAM POKOK PERKARA.**

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat (I) satu, Tergugat (II) dua, dan Para Turut Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum.

**Halaman 17 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

### **Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum AKTA PERDAMAIAN DENGAN PENYERAHAN RUMAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG No.27 dan AKTA PELUNASAN HUTANG DENGAN PEMBERIAN KUASA UNTUK MENJUAL No.28 Pada tanggal 29 Mei 2004 di buat oleh Notaris H.ZAINUL ISLAM adalah cacat hukum sehingga tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
4. Menyatakan hukum AKTA PERDAMAIAN DENGAN PENYERAHAN RUMAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG No.27 dan AKTA PELUNASAN HUTANG DENGAN PEMBERIAN KUASA UNTUK MENJUAL No.28 Pada tanggal 29 Mei 2004 dibuat oleh Notaris H.ZAINUL ISLAM, adalah Batal demi hukum.
5. Menyatakan hukum seluruh obyek sengketa adalah merupakan hak milik dari Penggugat I.
6. Menyatakan hukum sah sita jaminan terhadap obyek sengketa yang terdiri:  
SHM Nomor 1335, dengan luas 180 m2, Nomor ukur 1959/1997 atas nama DARMAWAN, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan Lingkungan
  - Sebelah Timur : Gs.1960/1997
  - Sebelah Selatan : Gs.1974/1997
  - Sebelah Barat : Gs.1958/1997

Dan

Lahan tanah dan rumah sertipikat hak milik Nomor: 1658 atas nama NURJANAH (Turut Tergugat II) luas 180 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Milik Darmawan

**Halaman 18 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Jalan Lingkungan
- Sebelah Timur : Rumah Milik Siprianus Halek
- Sebelah Barat : Rumah Milik Heri

Kedua obyek tersebut berdampingan tembok dan Beralamat di kompleks Perumahan BTN Korem 162/Wira Bhakti Desa Karang Bongkot, Kecamatan Labuapi Kabupaten Lombok Barat-NTB, Yang beralamat berdasarkan Sertifikat di Desa Perampuan, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, provinsi Nusa Tenggara barat.

## 7. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 9/pdt.G/2021/PN Mtr tanggal 6 Mei 2021 yang amar putusannya sebagai berikut :

### MENGADILI:

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan hukum AKTA PERDAMAIAN DENGAN PENYERAHAN RUMAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG No.27 dan AKTA PELUNASAN

**Halaman 19 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HUTANG DENGAN PEMBERIAN KUASA UNTUK MENJUAL No.28 Pada tanggal 29 Mei 2004 di buat oleh Notaris H.ZAINUL ISLAM adalah cacat hukum akibat adanya willsgrebeken (cacat kehendak) berupa dwaling dan misbruik van omstandigheden (penyalahgunaan keadaan), sehingga tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

4. Menyatakan hukum AKTA PERDAMAIAN DENGAN PENYERAHAN RUMAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG No.27 dan AKTA PELUNASAN HUTANG DENGAN PEMBERIAN KUASA UNTUK MENJUAL No.28 Pada tanggal 29 Mei 2004 dibuat oleh Notaris H.ZAINUL ISLAM, maupun surat surat yang mengikutinya, adalah Batal demi hukum;

5. Menyatakan hukum seluruh obyek sengketa, yang dikenal dengan identitas :

a. SHM Nomor 1335, dengan luas 180m<sup>2</sup>, Nomor ukur 1959/1997 atas nama **DARMAWAN**, dengan batas-batas sebagai berikut:

-Sebelah Utara : Jalan Lingkungan

-Sebelah Timur : Gs.1960/1997

-Sebelah Selatan : Gs.1974/1997

-Sebelah Barat : Gs.1958/1997

b. Lahan tanah dan rumah sertipikat hak milik Nomor: 1658 atas nama NURJANAH (Turut Tergugat II) luas 180 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:

-Sebelah Utara : Rumah Milik Darmawan

-Sebelah Selatan : Jalan Lingkungan

-Sebelah Timur : Rumah Milik Siprianus Halek

-Sebelah Barat : Rumah Milik Heri

Kedua obyek tersebut berdampingan tembok dan Beralamatdi komplek

**Halaman20 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PerumahanBTNKorem 162/Wira Bhakti Desa Karang Bongkot,  
Kecamatan Labuapi Kabupaten Lombok Barat-NTB, Yang  
beralamatberdasarkanSertifikat di Desa Perampuan, Kecamatan  
Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, provinsi Nusa Tenggara barat,  
adalah milik Penggugat I

6. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan;
7. Menolak Gugatan untuk selain dan selebihnya ;

## DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan rekonsensi untuk seluruhnya

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III / Penggugat Rekonsensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp.3.074.500;- (tiga juta tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut diatas, Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II, Pembanding III semula Turut Tergugat II, Pembanding IV semula Turut Tergugat III telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 20 Mei 2021 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Mataram sesuai dengan Akta pernyataan Banding Nomor 30/Akta-Bdg/2021/PN Mtr ;

Telah membaca relaas pemberitahuan Putusan Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtr tanggal 6 Mei 2021 kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat IV pada tanggal 25 Mei 2021;

Telah membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding No. 9/PDT.G/2021/PN.Mtr tertanggal 28 Mei 2021 kepada Kuasa Para Terbanding semula Pengugat I dan Penggugat II, dan relaas pemberitahuan pernyataan banding No. 9/PDT.G/2021/PN.Mtr tanggal 31 Mei 2021 dan tanggal 4 Juni

**Halaman21 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat IV ;

Telah membaca Memori Banding dari Para Pembanding tanggal 19 Mei 2021 dan Kontra Memori Banding dari Para Terbanding tanggal 9 Juni 2021 ;

Membaca Surat keterangan Nomor : 9/Pdt./2021/PN Mtr tanggal 03 Juni 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram, yang menerangkan bahwa Kuasa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III telah datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram untuk mempelajari berkas perkara;

Membaca Surat keterangan tidak menggunakan haknya memeriksa berkas perkara No.60/Pdt.G/2020.PN Sel yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Mataram tanggal 15 Juni 2021 bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat, Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IIV ataupun kuasa hukumnya tidak mempergunakan haknya untuk membaca berkas perkara ;

Membaca semua surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta permohonan banding Nomor 30/Akta-Bdg/2021/PN Mtr Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III pada tanggal 20 Mei 2021 telah mengajukan permohonan banding, permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sebagaimana dalam Memori Banding pada pokoknya sebagai berikut :

**Halaman 22 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Para Pembanding keberatan dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I, Tergugat II, tentang kedudukan Losman (Tebanding II) semula Penggugat II sebagai Penggugat dalam perkara ini, karena dalam Perkara No 228/Pdt.G/2019/PN Mtr yang lalu Losman sebagai Tergugat ;
- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak lengkap dan seksama mempertimbangkan bukti-bukti surat yang merupakan akta autentik yang diajukan para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ;

Menimbang, bahwa Kontra Memori dari Para Terbanding semula Penggugat I dan Penggugat II pada pokoknya :

- Memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menolak alasan-alasan Pembanding dalam memori bandingnya dan meminta agar menerima kontra memori banding dari para Terbanding dan Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 9/Pdt.G/2021/PNMtr. tanggal 6 Mei 2021 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah membaca dan mencermati pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 9/Pdt.G/2021/PNMtr. tanggal 6 Mei 2021 beserta alat -alat bukti yang diajukan oleh kedua pihak termasuk juga memori banding, dan kontra memori banding dari Para Pihak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan bahwa dalil Pembanding I semula Tergugat I yang menyatakan sebagai Kuasa dari Terbanding II semula Penggugat II untuk mewakili kepentingan dari Terbanding II semula Penggugat II membuat perjanjian dengan Terbanding I semula Penggugat I sehingga terbitnya Akta Perdamaian dengan Penyerahan Rumah sebagai pelunasan hutang No 27 dan Akta pelunasan hutang dengan pemberian kuasa untuk menjual no 28 tanggal

**Halaman 23 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29 Mei 2004 tidak didukung oleh alat bukti baik surat maupun saksi dari para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan dalil tersebut telah dibantah oleh Terbanding II semula Penggugat II ;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dipertimbangkan pula bahwa adanya cacat kehendak pada diri Terbanding I semula Penggugat I yang mengira Pembanding I semula Tergugat I adalah Kuasa dari Losman ( Terbanding II semula Penggugat II) dalam terbitnya Akta Perdamaian dengan Penyerahan Rumah sebagai pelunasan hutang No 27 dan Akta pelunasan hutang dengan pemberian kuasa untuk menjual no 28 tanggal 29 Mei 2004, dan mengira telah membuat surat persetujuan bersama atas objek sengketa untuk melunasi hutang Terbanding I semula Penggugat I pada Terbanding II semula Penggugat II, namun pada kenyataannya Terbanding I semula Penggugat I masih tetap ditagih oleh Terbanding II semula Penggugat II atas hutangnya karena belum menerima pembayaran sama sekali maka, dalam hal ini Hakim Pengadilan Tingkat Pertama berpendapat telah terjadi “Misbruik van omstandigheden” yaitu penyalahgunaan keadaan, dan pendapat Majelis Hakim tersebut juga sejalan dengan pandangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi ;.

Menimbang, bahwa oleh karena itu penguasaan objek sengketa oleh Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III tidak didasarkan atas hukum yang sah karena adanya cacat hukum dalam penerbitan Akta yang menjadi dasar jual beli objek sengketa diantara para Pembanding walaupun telah didukung adanya Akta autentik ;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama baik Dalam Konpensi yang memuat Eksepsi dan Pokok Perkara maupun Dalam Rekonpensi telah tepat dan benar, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi

**Halaman 24 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menghargai keberatan-keberatan Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya tersebut, namun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat keberatan-keberatan tersebut sudah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan hukum tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 9 /Pdt.G/2021/PN Mtr, tanggal 6 Mei 2021 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan, oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Terbanding III tetap dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat Peradilan yang jumlahnya akan dimuat dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, jo Undang-undang No. 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang No. 49 tahun 2009, jo R.Bg serta Peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III;

**Halaman 25 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Mtr tanggal 6 Mei 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding berjumlah Rp 150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada hari Kamis, tanggal 15 Juli 2021 oleh kami : Miniardi, S.H.,M.H.sebagai Ketua Majelis, Tati Nurningsih, S.H.,M.H., dan Sapawi,S.H., M.H.masing-masing sebagai Hakim Anggota , berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 133/PDT/2021/PT.MTR tanggal 18 Juni 2021 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 29 Juli 2021 oleh Majelis Hakim yang terdiri dari Tati Nurningsih, SH, MH sebagai Ketua Majelis dan Sapawi, S.H., M.H.dan Fatchul Bari, SH, MH masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 133/PDT/2021/PT MTR tanggal 22 Juli 2021 dan dihadiri H.M. Bilal, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh Para Pihak atau Kuasa Hukumnya ..

Hakim Anggota ,  
ttd.

S a p a w i,S.H.,M.H.

ttd.

Fatchul Bari,S.H.,M.H

Ketua Majelis,  
ttd.

Tati Nurningsih, SH.,M.H.,

Panitera Pengganti,  
ttd.

H.M. Bilal,S.H.

**Halaman26 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**





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

Perincian biaya perkara:

- Materai : Rp. 10.000,00
  - Redaksi : Rp.10.000,00
  - Pemberkasan : Rp.130.000,00
  - Jumlah : Rp.150.000,00
- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Mataram, 29 Juli 2021

Untuk salinan resmi

Panitera,

Abner Sirait, S.H., M.H.,

NIP. 19651010 199303 1008

**Halaman 27 dari 27 Putusan Nomor 133/PDT/2021/PT MTR**

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)