



PUTUSAN

NOMOR 246/PDT/2021/PT MTR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ASNAN RIADI, umur ±46 tahun, agama Islam, pendidikan SMA, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Rau Belek, Desa Jerowaru, Kecamatan Jerowaru, Kabupaten Lombok Timur, selanjutnya sebagai Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi; Dalam tingkat banding diwakili oleh kuasanya yang bernama **LALU HAPIZ. M, SH. AL MUZANNI, SH. SHI.**, keduanya Advokat dan Konsultan Hukum, pada Law Office HM & Partners, beralamat di Jln. Dr. Sujono Lingkar Selatan, Perum Elit Kota Mataram Asri, Gang Asri VII No.17, Kelurahan Jempong Baru, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram-NTB, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Maret 2021, dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong Nomor 176/HK/HT.08.01. SK/IV/2021/PN.SEL, tanggal 5 April 2021;

Lawan

- 1. JAHARUDIN alias MARJAHAN**, umur ± 36 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Dusun Jerowaru Bat, Desa Jerowaru, Kecamatan Jerowaru, Kabupaten Lombok Timur, sebagai Terbanding 1 semula Tergugat 1 Konvensi;
- 2. Hj. FANNIYAH, SH. Selaku NOTARIS/PPAT**, yang berkedudukan di Jalan KH. Ahmad Dahlan No. 7 Pancor, Selong-Kabupaten Lombok Timur, sebagai Terbanding 2 semula Tergugat 2 Konvensi;
- 3. DEREN SETIAWAN**, umur ± 40 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah (Toko "Mujur Mas"-Praya), sebagai Terbanding 3 semula Tergugat 3 Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;
- 4. NYONYA AGUSTINA**, umur ± 40 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Jendral Sudirman, Kelurahan Praya, Kecamatan Praya, Kabupaten Lombok Tengah (Toko "Mujur Mas"-Praya), sebagai Terbanding 4 semula Tergugat 4 Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Halaman 1 dari 9 hal. Putusan. Nomor. 151/PDT/2021/PT.MTR



5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LOMBOK TIMUR,

berkedudukan di Jln. MT. Haryono No. 3 Selong – Kabupaten Lombok Timur, selanjutnya disebut sebagai Terbanding 5 semula Tergugat 5 Konvensi dalam hal ini sebagai Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi;

Dalam tingkat banding Tergugat 2 Konvensi, Tergugat 3 Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Tergugat 4 Konvensi/ Penggugat Rekonvensi diwakili oleh kuasanya yang bernama **LALU DENY RUSMIN J. SH., MAULANA MA'RIF, SH., dan LALU BINTANG MUHAMMAD ARTY, SH.,** Kesemuanya adalah Advokat yang berkantor pada Lembaga Bantuan Hukum "Solusi Rakyat" yang beralamat di Jalan Kecubung, Kampung Prapen, Kelurahan Prapen, Kabupaten Lombok Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 09/SK.Pdt/LBH.SRT/IV/2021 tanggal 9 April 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong tanggal 9 April 2021 dengan Nomor 185/HK/HT.08.01.SK/IV/2021/PN Sel dan Surat Kuasa Khusus Nomor 10/SK. Pdt/LBH.SRT/VI/2021 tanggal 16 Juni 2021 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong tanggal 24 Juni 2021 Nomor 282/HK/HT.08.01.SK/VI/2021/PN Sel;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 02 November 2021 Nomor 246/PDT/2021//PT MTR tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
1. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 03 November 2021 Nomor 151/PDT/2021/PT.MTR, tentang Penetapan Hari Sidang;
2. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 16 September 2021 Nomor 43/Pdt.G/2021/PN Sel yang diucapkan dimuka persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

Halaman 2 dari 8 hal. Putusan Nomor. 246/PDT/2021/PT.MTR



DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi Tergugat 3 dan Tergugat 4 Konvensi;

Dalam Pokok Perkara.

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi sebagian;
2. Menyatakan hukum peralihan hak atas objek tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik nomor 550 atas nama Marjahan kepada Nyonya Agustini adalah sah menurut hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan objek tanah dan bangunan yang telah diperjualbelikan dalam keadaan baik;
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.379.500,00 (dua juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 74/Pdt.G/2020/PN Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Selong, ternyata pada tanggal 30 September 2021 Pembanding semula Penggugat menyatakan mohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 16 September 2021 Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Sel, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Selong, kepada Terbanding 1 semula Tergugat 1 dan Terbanding 5 semula Tergugat 5 masing-masing pada tanggal 4 Oktober 2021 Nomor 43/Pdt.G/2021/PN Sel serta permohonan banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Selong kepada Kuasa Terbanding 2, 3, 4 semula Tergugat 2, 3, 4 pada tanggal 6 Oktober 2021 Nomor 43/Pdt.G/2021/PN Sel;

Menimbang, bahwa surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong tanggal 09 Nopember 2021 dan surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya dengan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan



Pembanding semula Tergugat V dalam Konvensi/Pembanding V dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Memori Banding tersebut Para Terbanding Konvensi/Para Pembanding Rekonvensi tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Mataram, kepada Pembanding semula Penggugat dan kepada Para Terbanding dan Turut Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Tergugat telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong, seperti ternyata dari Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Mataram, tanggal 13 Oktober 2021, Jurusita Pengadilan Negeri Praya tanggal 6 Oktober 2021, dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Selong pada tanggal 4 Oktober 2021, dan berdasarkan Surat Keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Selong Nomor 43/Pdt.G/2021/PN Sel. tanggal 19 Oktober 2021, 21 Oktober 2021, dan 28 Oktober 2021 yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat maupun Kuasa Hukum Para Terbanding semula Kuasa Hukum Para Tergugat tidak datang menghadap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Selong untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Mataram;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan yang ditentukan dalam undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Selong tanggal 16 September 2021 Nomor 43/Pdt.G/2021/PN Sel dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan saksama Memori Banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang diuraikan dalam Memori Banding pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 4 dari 8 hal. Putusan Nomor. 246/PDT/2021/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat semula Pembanding menolak dan sangat keberatan atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong tersebut diatas karena tidak mencerminkan azas dan nilai kebenaran, kepastian hukum dan kemanfaatan hukum, sehingga putusan Pengadilan Negeri selong perkara Nomor 43/Pdt. G/2021/PN Sel tanggal 16 September 2021 telah salah dan keliru penerapan hukum dalam perkara *a quo*, sehingga dapat patut dan berdasar untuk dibatalkan dalam tingkat banding ini;
- Bahwa materi pokok perkara sesuai gugatan Penggugat/Pembanding tidak sama sekali dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selong adalah, tindakan perbuatan Tergugat I/Terbanding I yang belum menyelesaikan pembayaran/pelunasan pembayaran obyek jual beli (obyek sengketa) hal tersebut berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut maka Pembanding/Penggugat memohon agar menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat dengan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 43/Pdt.G/2021/PN Sel tanggal 16 September 2021;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 43/Pdt.G/2021/PN Sel tanggal 16 September 2021 Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama karena tidak salah dan tidak keliru dalam menerapkan hukum dalam pertimbangan dan putusannya tersebut dimana putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* telah didasarkan pada pertimbangan dan penilaian terhadap semua fakta-fakta yang diajukan dan dikemukakan oleh kedua belah pihak Pembanding semula Penggugat maupun Terbanding semula Para Tergugat dipersidangan yaitu berupa bukti surat dan keterangan para saksi semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Tingkat Pertama sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dalam putusannya sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 5 dari 8 hal. Putusan Nomor. 246/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

Menimbang, bahwa berdasarkan adanya surat-surat bukti maupun keterangan para saksi yang diajukan Pembanding semula Penggugat maupun Para Terbanding semula Para Tergugat telah didapati adanya fakta-fakta hukum dipersidangan yakni Tergugat 3 Deren Setiawan telah mendapat Surat Kuasa Menjual dari Tergugat 1 Jaharudin alias Marjahan untuk menjual atas sebidang tanah dan rumah permanen dan ternyata telah dijual dan beli oleh tergugat 4 Nyonya Agustina yang dilakukan dihadapan Tergugat 2 Hj. Fanniyah, S.H Notaris/PPAT yang kemudian terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 550 atas nama Agustina (Tergugat 4) yang semula berasal dari atas nama Penggugat Asnan Riadi yang telah beralih atas nama Jaharudin alias Marjahan berdasarkan adanya jual beli;

Menimbang, bahwa oleh karena proses jual beli antara Jaharudin alis Marjahan (Tergugat 1) kepada Nyonya ASgustina (Tergugat 4) melalui Deren Setiawan (Tergugat 3) yang telah mendapat Surat Kuasa Menjual dari Tergugat 1 Jaharudin alias Marjahan dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Ny. Fanniyah, S.H (Tergugat 2) didasarkan dokumen-dokemennya yang telah lengkap, maka peralihan hak tersebut telah sah menurut hukum karena proses jual beli tanah dan bangunan tersebut telah didasarkan pada etiket baik sehingga harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan adanya fakta-fakta tersebut diatas sejalan dengan Putusan Nomor 521/K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 jo SEMA nomor 7-Tahun 2012 Jo SEMA Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Kamar Pleno Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan yang menyatakan perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beritiket baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah) dan pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti kerugian kepada penjual yang tidak berhak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta-fakta yang diajukan oleh kedua belah pihak dipersidangan sebagaimana dalam putusan tersebut, oleh karena itu Memori Banding dari Pembading semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam

Halaman 6 dari 8 hal. Putusan Nomor. 246/PDT/2021/PT.MTR



Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat disetujui dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Pengadilan Negeri selong Nomor 43/Pdt.G/2021/PN Sel tanggal 16 September 2021 dapat dipertahankan dalam tingkat Banding oleh karenanya haruslah dikuatkan;

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

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Jo Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan RBG serta Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 43/Pdt.G/2021/PN Sel tanggal 16 September 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari Senin tanggal 22 November 2021 oleh kami Dwi Sudaryono, S.H.,M.H Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Mataram selaku Ketua Majelis, Mery Taat Anggarasih, S.H.M.H., dan Timur Pradoko, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 25 November 2021 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim Hakim Anggota dan H.M.Bilal, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara maupun Kuasa Hukumnya.

Halaman 7 dari 8 hal. Putusan Nomor. 246/PDT/2021/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Hakim Anggota

Ketua Majelis

ttd.

Mery Taat Anggarasih, S.H.M.H.,

ttd.

Dwi Sudaryono, S.H.,M.H

ttd.

Timur Pradoko, S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd.

H.M. Bilal, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Meterai: Rp 10.000,00
2. Redaksi: Rp 10.000,00
3. Biaya Proses lainnya....: Rp 130.000,00

Jumlah Rp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Mataram, 25 November 2021

Untuk salinan resmi,

Panitera,

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

Nip. 19651010 199303 1008

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

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)