



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor : 201/PDT/2019/PT.MTR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. GREEN HOURSE,

Diwakili oleh Direkturnya yaitu BUNYAMIN OZDUZENCILER, Pasport No.PA.3016383, beralamat di Dusun Gili Terawangan RT. 04/ RW. 00 Desa Gili Indah, Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: IMAM SOFIAN, SH., MH., RIO RAMABASKARA, SH., MH., CPL., SAEFUL AKBAR, S.Ag., MH., EVAN FERDIYANTY, SH. dan SATRIO EDI SURYO, SH., MH., semuanya Advocate and Legal Consultants pada Kantor "IMAM SOFIAN, SH., MH. & Associates", yang berkedudukan di Jalan Adisucipto, Pertokoan Griya Ellen Indah No. 20, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2019, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor 300/SK.PDT/2019/PN.MTR tanggal 18 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT KONPENSI /PENGGUGAT REKONPENSI**;

Lawan

I MADE ARNATA,

Selaku Direktur PT. Lembongan Island Fast Cruises, beralamat di Jalan Hang Tuah No. 27 Sanur, Denpasar, Bali, yang dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: ABDUL HANAN, SH., Advokat yang berkantor di Kantor "Advokat dan Pengacara ABDUL HANAN, SH. dan Rekan" yang beralamat di Jln. Piranha III No. 1 Perumahan Sandik Permai, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 018/SK.Pdt/ADV.HN/2019 tanggal 24 Mei 2019, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan Register Nomor

Halaman 1 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 274/SK.PDT/2019/PN.MTR tanggal 29 Mei 2019,
disebut sebagai PEMBANDING semula TERGUGAT
KONPENSI/PENGUGAT REKONPENSI;

Pengadilan Tinggi Tersebut

Telah membaca berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan
dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa KuasaPenggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Mei 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 29 Mei 2019 dalam Register Nomor 98/Pdt.G/2019/PN.Mtr., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Hak Sewa berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Juli 2010 dan surat perjanjian sewa menyewa tertanggal 12 April 2012, atas sebidang tanah seluas 446 M² dan bangunan yang berdiri di atas tanah seluas 56,8 M², yang digunakan sebagai kantor PT. Lembongan Island Fast Cruises (Penggugat);
2. Bahwa pada tanggal 24 Juli 2017, Penggugat mengalihkan Hak sewa atas sebidang tanah seluas 446 M² kepada Tergugat sesuai dengan Surat Perjanjian Pengalihan Hak Sewa tertanggal 24 Juli 2017 akan tetapi sesuai ketentuan Pasal 1 Surat Perjanjian Pengalihan Hak Sewa tersebut di atas, bahwa pengalihan sewa kepada Tergugat tidak termasuk bangunan yang berdiri di atas tanah seluas 56,8 M² yang dijadikan Kantor Penggugat;
3. Bahwa setelah perjanjian tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, Penggugat menyerahkan sebidang tanah seluas 446 M² dan tidak termasuk Bangunan dan tanah seluas 56,8 M² kepada Tergugat untuk memenuhi isi perjanjian pengalihan hak sewa tertanggal 24 Juli 2017 dan kemudian Penggugat untuk sementara kembali menetap di Denpasar Bali;
4. Bahwa pada sekitar awal tahun 2019, Penggugat kembali ke Gili Trawangan untuk melihat kantor Penggugat yang dibangun di atas tanah seluas 56,8 M², akan tetapi alangkah kagetnya Penggugat ternyata bangunan kantor Penggugat telah dikuasai dan dirobohkan oleh Tergugat dengan membangun bangunan lain tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik bangunan, sehingga perbuatan Tergugat yang menguasai dan merobohkan bangunan di atas tanah seluas 56,8 M² adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Bahwa atas Perbuatan Pengrusakan dan Perobohan Kantor Penggugat tersebut telah dilaporkan di Kepolisian Daerah NTB (Polda NTB) sesuai dengan Laporan Polisi No. LP/302/X/2018/NTB/SPKT tanggal 17 Oktober 2017 dan Tergugat telah ditetapkan sebagai Tersangka, akan tetapi dalam

Halaman 2 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Perkaranya, Penggugat menuntut Ganti Rugi atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

6. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian moril dan materiil yaitu sebagai berikut:

- a. **Kerugian Materiil**

Bahwa hilangnya nilai bangunan Kantor PT. Lembongan Island Fast Cruises akibat dikuasai dan dirobohkan Tergugat, yang apabila diperhitungkan senilai Rp. 5.000.000.000,00 (Lima Miliar rupiah) adalah kerugian materiil yang harus dibayar oleh Tergugat;

- b. **Kerugian Moril**

Rasa sakit hati yang berkepanjangan akibat perbuatan melawan hukum dan hilangnya kepercayaan mitra usaha Penggugat diakibatkan oleh perbuatan Tergugat, maka Penggugat menuntut ganti rugi moril sebesar Rp. 30.000.000.000,00 (Tiga puluh miliar rupiah) adalah kerugian moril yang harus dibayar oleh Tergugat;

7. Bahwa untuk mencegah lebih lanjut Penggugat dirugikan oleh Para Tergugat dan menjamin gugatan Penggugat nantinya apabila dikabulkan maka mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta milik Tergugat yang akan Penggugat ajukan dalam permohonan tersendiri;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat yang telah menguasai dan merobohkan bangunan kantor PT. Lembongan Island Fast Cruises di atas tanah seluas 56,8 M², adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah beserta bangunan seluas 56,8 M² yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, kepada Penggugat tanpa syarat apapun juga bila perlu dengan bantuan Kepolisian RI;
4. Menyatakan hukum kerugian materiil Penggugat akibat perbuatan melawan hukum Tergugat adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (Lima Miliar Rupiah);
5. Menyatakan hukum kerugian moril Penggugat akibat perbuatan melawan hukum Tergugat adalah sebesar Rp. 30.000.000.000,00 (Tiga puluh Miliar Rupiah);

Halaman 3 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id untuk membayar kerugian materiil Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (Lima Miliar Rupiah) tanpa syarat apapun juga;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Moril Penggugat sebesar Rp. 30.000.000.000,00 (Tiga puluh Miliar Rupiah) tanpa syarat apapun juga;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp. 10.000.000,00/hari kepada Penggugat apabila Tergugat tidak melaksanakan isi putusan perkara ini apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan atas harta-harta Tergugat;
10. Menyatakan hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
12. Atau mohon putusan lain yang adil menurut hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Kuasa Penggugat tersebut Kuasa Tergugat memberikan jawaban/bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Benar Penggugat adalah Pemilik Hak Sewa atas sebidang Tanah seluas 446 M² dan bangunan yang ada diatasnya seluas 56,8 M² berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa tertanggal 29 Juli 2010 dan 12 April 2012;
3. Bahwa benar penggugat telah mengalihkan hak sewa atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud oleh penggugat pada poin 2 gugatannya, kepada tergugat dengan perjanjian pengalihan hak sewa tertanggal 24 Juli 2017;
4. Bahwa Setelah Tergugat menandatangani perjanjian pengalihan hak sewa dari penggugat, Tergugat menerima fakta lain, yaitu ternyata Perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan pemilik tanah sebagaimana dimaksud dalam poin 1 gugatannya tersebut adalah sangat tak bersesuaian dengan apa yang diperjanjikan. Informasi tersebut tergugat dapatkan langsung dari pemilik tanah, yang dikuatkan dengan pernyataan yang dibuat oleh Saudara Agus Ivan;
5. Santosa yang merupakan Anak Kandung dari Ibu Lydia Nuryanti selaku pemilik tanah tersebut, yaitu: Pengalihan hak sewa dari penggugat kepada tergugat bertentangan dengan pasal 7 surat perjanjian sewa menyewa yang



putusan dibuat oleh pengadilan dengan tergugat, dimana pengalihan hak sewa

6. Bahwa melihat fakta sebagaimana dimaksud dalam point 4 jawaban ini, tergugat akhirnya menjalin komunikasi yang baik dengan pemilik tanah tersebut, dan membuat perjanjian jual beli atas tanah tersebut, hal tersebut dikuatkan dengan Tergugat yang sudah membayar uang panjar/DP atas tanah tersebut;
7. Bahwa dalil pada angka 4 gugatannya, terlihat penggugat sangat mengada-ada, karena sebelumnya tergugat pernah menyampaikan hal tersebut kepada Saudara Russel selaku owner dari Perusahaan Penggugat, yang kini sudah kembali bermukim di Australia, dan bahkan pada saat tergugat melakukan renovasi atas bangunan yang berdiri diatas lahan tersebut, disaksikan langsung oleh karyawan penggugat (yang identitasnya tidak tergugat cacat, namun bisa dipastikan bahwa orang tersebut adalah karyawan dari penggugat). Bahkan Tergugat sampaikan kepada Owner dari Perusahaan Penggugat serta Karyawan dari Penggugat bahwa renovasi ini adalah untuk keamanan bersama pasca gempa;
8. Bahwa dalam dalil poin 5 gugatannya, penggugat mengatakan bahwa sudah menempuh upaya pidana dengan melaporkan Tergugat pada Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Barat (NTB), dengan Nomor Laporan Polisi : LP/302/X/2018/NTB/SPKT tertanggal 17 Oktober 2017, hal ini memperlihatkan ketidakhati-hatian dan ketidakcermatan Penggugat dalam Merumuskan Gugatannya, karena Laporan Polisi tersebut dibuat bukan sebagaimana yang tercantum di dalam Gugatan Penggugat, melainkan pada tanggal 17 Oktober 2018;
9. Bahwa Meski tersirat di luar konteks gugatan, namun perlu tergugat sampaikan bahwa Gugatan ini dimaksudkan oleh Penggugat untuk meminta ganti kerugian atas apa yang diduga Penggugat telah dilakukan secara melawan Hukum oleh Tergugat. Oleh karena itu Penggugat memaknai bahwa upaya hukum pidana yang sedang ditempuhnya dan gugatan perdata dapat berjalan beriringan, dan hal ini bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 628 K/Pid/1984. Dalam Putusan tersebut mengandung makna bahwa apabila ada perkara pidana yang harus diputuskan mengenai suatu hal perdata atau ada suatu hubungan hukum antara dua pihak tertentu, maka Proses pemeriksaan pidana dapat ditangguhkan menunggu putusan pengadilan. Sehingga dengan telah diajukan dan diregisternya gugatan ini menjadi dasar tertangguhnya pemeriksaan atas upaya hukum pidana yang dilaporkan oleh Penggugat di Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Barat;

Disclaimer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan no. 201/PDT/2019/PT.MTR

Bahwa jika Penggugat memaknai bahwa tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena melakukan Renovasi pasca gempa di obyek tersebut maka itu sangatlah berlebihan, karena Tergugat sudah mengantongi izin renovasi dan rekomendasi dari kepala desa gili indah yang ditandatangani oleh Sekretaris desa Muzakie, S.H., dengan Nomor Surat 503/217/pemb/03/X/2018, tertanggal 25 Oktober 2018. Dimana dalam poin 2 surat tersebut secara jelas dan tegas dinyatakan: "memperhatikan bahwa benar bangunan yang dimaksud sudah tidak layak huni yang diakibatkan oleh bencana alam", dan dalam point 3 dinyatakan "memperhatikan keselamatan warga yang melintas", serta memperoleh izin tertulis dari Ibu Lydia Nuryanti selaku pemilik tanah dan disaksikan oleh Saudara Ivan Santosa selaku Anak kandung dari pemilik tanah;

11. Bahwa oleh karena Tindakan merenovasi bangunan pasca gempa yang dilakukan oleh Tergugat tersebut sudah memperoleh Izin dari Pemilik Tanah, serta memperoleh Izin dan Rekomendasi dari Perangkat Desa sebagaimana dimaksud dalam poin 9 jawaban ini, maka jika Penggugat menilai itu adalah suatu perbuatan yang terkualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, maka harusnya perangkat desa in casu Kepala desa gili indah cq Sekretaris desa serta Ibu Lydia Aryanti selaku Pemilik Tanah maupun Agus Ivan santosa selaku kuasa dan anak kandung pemilik tanah, oleh penggugat dijadikan pihak dalam gugatan ini;
12. Bahwa Karena Penggugat tidak menjadikan pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam poin 10 jawaban gugatan ini sebagai pihak yang digugat dan/atau turut tergugat, maka gugatan penggugat dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang premature yang berbentuk error in persona;
13. Bahwa terkait dalil jawaban pada poin 11 ini, tergugat akan menguraikannya sebagai berikut:

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- a) tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
 - b) Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya;
- (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984);

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa gugatan kurang pihak atau disebut dengan *plurium litis consortium* merupakan salah satu bentuk gugatan yang *error in persona*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mekanisme gugatan tersebut dalam merumuskan pihak dalam gugatan ini mengakibatkan gugatan *error in persona*. Sebagaimana yang kita ketahui bersama dalam praktek hukum di Indonesia, bahwa Bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam gugatan mempunyai akibat hukum :

- a) Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- b) Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**;

Izinkan Kami mengutip dari Tulisan dan Rumusan Yahya Harahap (pada halaman. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

- a) Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- b) Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
- c) **Gugatan yang *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau "*plurium litis consortium*"**;
- d) Gugatan mengandung cacat *obscuur libel* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif;

Mencermati gugatan penggugat secara utuh dan menyeluruh, Tergugat sampai pada penilaian hukum bahwa Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) merupakan salah satu klasifikasi gugatan *error in persona*. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

14. Bahwa Kerugian Materiil maupun Imateriil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Poin 6 gugatannya sungguh sangat mengada-ada, dan terkesan bahwa penggugat ingin memanfaatkan kondisi Tergugat terlebih tergugat adalah seorang Warga Negara Asing. Karena jikayang dimaksud adalah ganti kerugian atas obyek yang direnovasi oleh tergugat secara sah dan memperoleh izin dari pemilik tanah dan aparat desa setempat, maka angka yang kerugian tersebut adalah nol rupiah, oleh karena tergugat tidak dapat terkualifikasitelah melakukan perbuatan melawan Hukum;

DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam jawaban Konpensasi tersebut diatas, merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam gugatanRekonpensasi ini ;
2. Bahwa Termohon selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonpensasi dan Pemohon adalah Tergugat Rekonpensasi;
3. Bahwa oleh karena munculnya gugatan ini, serta adanya upaya hukum pidana

Halaman 7 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang dilakukan secara paralel oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi, berakibat pada hilangnya Kemerdekaan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi, termasuk kehilangan haknya untuk kembali sementara ke Australia untuk menjenguk Ayahandanya yang awalnya sakit keras, kemudian koma dan Pada Hari Sabtu, 27 Juli 2019 dini hari telah meninggal dunia, sedangkan permintaan terakhir Ayah Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi adalah ingin bertemu dengan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi. Dengan kata lain langkah hukum secara pidana maupun perdata yang telah dilakukan oleh penggugat adalah langkah hukum yang berlebihan, dan berakibat pada terbatasnya hak seorang anak dan keinginan orang tua bertemu anaknya sejak sakit keras sampai dengan menghembuskan nafas terakhirnya;

4. Bahwa oleh karena terbelenggunya hak dan kemerdekaan sebagaimana dimaksud dalam poin 3 rekonsensi ini, maka Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi telah menderita Kerugian:

KERUGIAN MATERIIL:

Kerugian yang timbul oleh Karena Perbuatan Tergugat Rekonsensi /Penggugat Kompensi mengajukan Gugatan Perdata dan Laporan Pidana atas diri Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi adalah Sebesar : Rp. 1.000.000.000,00 (*satu miliar rupiah*);

Sedangkan

KERUGIAN IMMATERIIL:

Kerugian Waktu, Tenaga, Pikiran serta nama baik Penggugat di mata kolega bisnisnya, serta tak bisa bertemu dan/atau terhalangnya hak seorang anak kepada orang tuanya, yang tidak ternilai dengan uang, namun dapat di perkirakan nilainya mencapai sebesar: Rp. 5.000.000.000,00 (*lima milyar rupiah*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi memohon agar Majelis Pemeriksa berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini yang amarnya adalah sebagai berikut :

KONPENSI :

1. Menolak dalil Pemohon untuk Seluruhnya;
2. Menghukum Pemohon Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

REKONPENSI:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Rekonsensi Termohon Kompensi/Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

Halaman 8 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Menetapkan Kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi oleh karena Perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi yaitu dengan rincian, sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIL:

Kerugian yang timbul oleh Karena Perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi mengajukan Gugatan Perdata dan Laporan Pidana atas diri Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi adalah Sebesar: Rp. 1.000.000.000,00(*satu miliar rupiah*);

Sedangkan

KERUGIAN IMMATERIL:

Kerugian Waktu, Tenaga, Pikiran serta nama baik Penggugat di mata kolega bisnisnya, serta tak bisa bertemu dan/atau terhalangnya hak seorang anak kepada orang tuanya, yang tidak ternilai dengan uang, namun dapat di perkirakan nilainya mencapai sebesar: Rp. 5.000.000.000,00 (*lima milyar rupiah*);

3. Menetapkan *Dwangsom* (Uang paksa) kepada Tergugat Rekonsensi/Pemohon Kompensi sebesar Rp. 10.000.000,00 (*sepuluh Juta rupiah*) setiap harinya, jika putusan perkara ini tak dilaksanakan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi;

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

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 17 September 2019 Nomor : 98/Pdt.G/2019/PN.Mtr. yang diucapkan dimuka persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa Hukum Tergugat yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menguasai dan merobohkan bangunan kantor PT. Lembongan Island Fast Cruises di atas tanah seluas 56,8 M², adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah beserta bangunan seluas 56,8 M² yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, kepada Penggugat tanpa syarat apapun untuk dikuasai Penggugat hingga habis masa sewanya;

Halaman 9 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id materiil Penggugat akibat perbuatan melawan hukum

Tergugat adalah sebesar Rp. 13.802.500.000,00 (Tiga belas milyar delapan ratus dua juta lima ratus ribu rupiah);

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil Penggugat sebesar Rp. 13.802.500.000,00 (Tiga belas milyar delapan ratus dua juta lima ratus ribu rupiah), tanpa syarat apapun juga;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

1. Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang sampai putusan ini diucapkan ditetapkan sejumlah Rp. 2.941.000,00 (Dua juta Sembilan ratus Empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang bahwa, dari Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram ternyata pada tanggal 24 September 2019, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 98/PDT.G./2019/ PN.Mtr. tanggal 17 September 2019 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada Penggugat/ Terbanding pada tanggal 30 September 2019;

Menimbang bahwa, Kuasa Hukum Tergugat / Pembanding mengajukan memori banding tertanggal 8 Oktober 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 8 Oktober 2019, dan telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding oleh Jurusita Pengganti tertanggal 10 Oktober 2019, yang pada intinya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

- Bahwa PEMOHON BANDING/Tergugat Awal merasa keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 98/Pdt.G/2019/PN.Mtr, tertanggal 17 September 2019, baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya. Namun, sebelum masuk pada pokok keberatan-keberatan, perkenankanlah kami mengajukan inti pokok permasalahan dalam perkara ini sebagai *Chronologisch (Overzicht)* / peristiwa fakta – fakta yang sejatinya (*Feitelijk*), sehingga perlu menjadi bahan pertimbangan terhadap *Historsche Rechten* tersebut, yaitu :

Halaman 10 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PEMOHON BANDING/Penggugat Awal adalah Pemilik Hak Sewa atas sebidang Tanah seluas 446 M2 dan bangunan yang ada diatasnya seluas 56,8 M2 berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa tertanggal 29 uli 2010 dan 12 April 2012;

2. Bahwa TERMOHON BANDING/Penggugat Awal telah mengalihkan hak sewa atas sebidang tanah tersebut kepada PEMOHON BANDING/Tergugat Awal dengan perjanjian pengalihan hak sewa tetanggal 24 juli 2017

3. Bahwa Setelah PEMOHON BANDING/Tergugat Awal menandatangani perjanjian pengalihan hak sewa dari TERMOHON BANDING/Penggugat Awal, PEMOHON BANDING/Tergugat Awal menerima fakta lain, yaitu ternyata Perjanjian sewa menyewa antara TERMOHON BANDING/Penggugat Awal dengan pemilik tanah sebagaimana dimaksud dalam poin 1 tersebut adalah sangat tak bersesuaian dengan apa yang diperjanjikan. Informasi tersebut PEMOHON BANDING/Tergugat Awal dapatkan langsung dari pemilik tanah, yang dikuatkan dengan pernyataan yang dibuat oleh Saudara Agus Ivan Santosa yang merupakan Anak Kandung dari Ibu Lydia Nuryanti selaku pemilik tanah tersebut, yaitu : Pengalihan hak sewa dari TERMOHON BANDING/Penggugat Awal kepada PEMOHON BANDING/Tergugat Awal bertentangan dengan pasal 7 surat perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh TERMOHON BANDING/Penggugat Awal dengan PEMOHON BANDING/Tergugat Awal, dimana pengalihan hak sewa tersebut wajib sepengetahuan dan memperoleh izin dari pemilik tanah;

4. Bahwa melihat fakta sebagaimana dimaksud dalam point 3 tersebut diatas, PEMOHON BANDING/Tergugat Awal akhirnya menjalin komunikasi yang baik dengan pemilik tanah tersebut, dan membuat perjanjian jual beli atas tanah tersebut, hal tersebut dikuatkan dengan PEMOHON BANDING/Tergugat Awal yang sudah membayar uang panjar/DP atas tanah tersebut;

5. Bahwa PEMOHON BANDING/Tergugat Awal sebenarnya tidak mengenal TERMOHON BANDING/Penggugat Awal, karena yang selama ini menghubungi dan/atau merayu PEMOHON BANDING/Tergugat Awal untuk bertransaksi atas obyek tersebut adalah Owner PT. Lembongan Island Fast Cruises yaitu Saudara Russel Wilson, seorang WN Australia yang sempat berada di Indonesia namun kini oleh karena suatu persoalan maka tetap berada di Australia, termasuk berkomunikasi soal

Halaman 11 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Renovasi pasca gempa atas obyek tersebut, demi faktor keamanan dan keselamatan warga yang melintas;

6. Bahwa TERMOHON BANDING/Penggugat Awal juga telah melaporkan PEMOHON BANDING/Tergugat Awal di Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Barat dengan sangkaan Pengrusakan Bangunan, sebagaimana Laporan Polisi : LP/302/X/2018/NTB/SPKT yang oleh TERMOHON BANDING/Penggugat Awal di dalam gugatan awalnya disebut tertanggal 17 Oktober 2017, hal ini memperlihatkan ketidak hati-hatian dan ketidakcermatan TERMOHON BANDING/Penggugat Awal sejak awal dalam merumuskan Gugatannya, karena Laporan Polisi tersebut dibuat bukan sebagaimana yang tercantum di dalam Gugatan TERMOHON BANDING/Penggugat Awal, melainkan pada tanggal 17 Oktober 2018;
7. Bahwa TERMOHON BANDING/Penggugat Awal sejak awal memaknai bahwa PEMOHON BANDING/Tergugat Awal telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karena melakukan Renovasi pasca gempa di obyek tersebut maka itu sangatlah berlebihan, karena PEMOHON BANDING/Tergugat Awal sudah mengantongi izin renovasi dan rekomendasi dari kepala desa Gili Indah yang ditanda tangani oleh Sekretaris desa Muzakie, S.H., dengan Nomor Surat 503/217/pemb/03/X/2018, tertanggal 25 Oktober 2018. Dimana dalam poin 2 surat tersebut secara jelas dan tegas dinyatakan : “memperhatikan bahwa benar bangunan yang dimaksud sudah tidak layak huni yang diakibatkan oleh bencana alam”, dan dalam point 3 dinyatakan “memperhatikan keselamatan warga yang melintas”, serta memperoleh izin tertulis dari Ibu Lydia Nuryanti selaku pemilik tanah dan disaksikan oleh Saudara Ivan Santosa selaku Anak kandung dari pemilik tanah;
8. Bahwa oleh karena Tindakan merenovasi bangunan pasca gempa yang dilakukan oleh PEMOHON BANDING/Tergugat Awal tersebut sudah memperoleh Izin dari Pemilik Tanah, serta memperoleh Izin dan Rekomendasi dari Perangkat Desa sebagaimana dimaksud dalam poin 7 diatas, maka jika TERMOHON BANDING/Penggugat Awal menilai itu adalah suatu perbuatan yang terkualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, maka harusnya perangkat desa in casu Kepala desa gili indah cq Sekretaris desa serta Ibu Lydia Aryanti selaku Pemilik Tanah maupun Agus Ivan Santosa selaku kuasa dan anak kandung pemilik tanah, oleh penggugat dijadikan pihak dalam gugatan awal tersebut.

Halaman 12 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa PEMOHON BANDING/Tergugat Awal sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 98/Pdt.G/2019/PN.Mtr, tertanggal 17 September 2019 karena Putusan tersebut adalah sangat tidak adil (*onrechtvaardig*) dan telah salah dalam menerapkan Hukumnya, yakni dengan kurang cukupnya memberikan Pertimbangan Hukum (*Onvoldoende gemotiveerd*), sehingga CACAT HUKUM dan PUTUSAN DAPAT DIBATALKAN (*Vernietigbaar*).

Adapun Keberatan dari PEMOHON BANDING/Tergugat Awal terhadap Pertimbangan Hukum *Judex Facti* dalam Putusan Sela Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 98/Pdt.G/2019/PN.Mtr, tertanggal 17 September 2019, dapat kami uraikan sebagai berikut :

1. Bahwa Pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mengabaikan Bukti yang diajukan Oleh PEMOHON BANDING/Tergugat Awal sungguh sangat disayangkan, hal tersebut berdampak pada seolah-olah PEMOHON BANDING/Tergugat awal melakukan Renovasi secara liar In casu (**T.10**) Surat izin renovasi dan rekomendasi dari kepala desa gili indah yang ditanda tangani oleh Sekretaris desa Muzakie, S.H., dengan Nomor Surat 503/217/pemb/03/X/2018, tertanggal 25 Oktober 2018. Dimana dalam poin 2 surat tersebut secara jelas dan tegas dinyatakan : **“memperhatikan bahwa benar bangunan yang dimaksud sudah tidak layak huni yang diakibatkan oleh bencana alam”**, dan dalam point 3 dinyatakan **“memperhatikan keselamatan warga yang melintas”**, serta memperoleh izin tertulis dari Ibu Lydia Nuryanti selaku pemilik tanah dan disaksikan oleh Saudara Ivan Santosa selaku Anak kandung dari pemilik tanah;
2. Bahwa *Judex factie* tidak cermat atau kurang cukup mempertimbangkan (*on voldoende gemotiveerd*) fakta - fakta bahwa :
Bahwa oleh karena Tindakan merenovasi bangunan pasca gempa yang dilakukan oleh PEMOHON BANDING/Tergugat Awal tersebut sudah memperoleh Izin dari Pemilik Tanah, serta memperoleh Izin dan Rekomendasi dari Perangkat Desa sebagaimana dimaksud dalam poin 10 Konklusi ini, **maka jika TERMOHON BANDING/Penggugat Awal menilai itu adalah suatu perbuatan yang terkualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, maka harusnya perangkat desa in casu Kepala desa gili indah cq Sekretaris desa serta Ibu Lydia Aryanti selaku Pemilik Tanah maupun Agus Ivan santosa selaku kuasa dan**

Halaman 13 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
anak kandung pemilik tanah, oleh penggugat dijadikan pihak dalam gugatan ini;

3. Bahwa Karena TERMOHON BANDING/Penggugat Awal tidak menjadikan pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam poin 2 diatas sebagai pihak yang digugat dan/atau turut tergugat, maka gugatan TERMOHON BANDING/Penggugat Awal harusnya oleh Judex Factie dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang premature yang berbentuk error in persona.
4. Bahwa terkait poin 3 tersebut, PEMOHON BANDING/Tergugat Awal akan menguraikannya sebagai berikut :

Bentuk error in persona yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- a) tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- b) Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.

(vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/PPdt/1984)

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa gugatan kurang pihak atau disebut dengan *plurium litis consortium* merupakan salah satu bentuk gugatan yang *error in persona*.

Kekeliruan TERMOHON BANDING/Penggugat Awal yang dikuatkan oleh Judex Factie dalam Putusan tersebut adalah terkait merumuskan pihak dalam gugatan, hal ini mengakibatkan gugatan tersebut harusnya dipertimbangkan oleh Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya merupakan gugatan yang *error in persona*. Sebagaimana yang kita ketahui bersama dalam praktek hukum di Indonesia, bahwa Bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam gugatan mempunyai akibat hukum:

- a) Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil.
- b) Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijke verklaard*)

Izinkan Kami mengutip dari Tulisan dan Rumusan Yahya Harahap (pada halaman. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

Halaman 14 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;

- b) Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
- c) **Gugatan yang error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau "plurium litis consortium";**
- d) Gugatan mengandung cacat *obscuur libel* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Mencermati Putusan Judex Factie secara utuh dan menyeluruh, PEMOHON BANDING sampai pada penilaian hukum bahwa Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) merupakan salah satu klasifikasi gugatan error in persona. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, harusnya Judex Factie menyatakan dalam putusan a quo yaitu Gugatan TERMOHON BANDING/Penggugat awal dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

5. Bahwa *Judex factie* tidak cermat atau kurang cukup mempertimbangkan (*on voldoende gemotiveerd*) fakta - fakta bahwa :

Keterangan Saksi TERMOHON BANDING/Penggugat Awal, yaitu Saudari Stephanie, Saudari Lala dan Kocap pada intinya menyatakan bahwa PEMOHON BANDING/Tergugat Awal yang mengakibatkan kerusakan pada bangunan milik penggugat sangatlah berlebihan, karena seluruh dunia telah mengetahui secara factual bahwa Pulau Lombok setelah tanggal 29 Juli 2018 dilanda gempa bumi dahsyat berkali-kali sampai hampir seluruh kantor pemerintahan di pulau Lombok mengalami kerusakan, terlebih bangunan yang ada di Gili Trawangan, sehingga amat sangat berlebihan jika TERMOHON BANDING/Penggugat Awal menggunakan keterangan saksi yang menyatakan bahwa PEMOHON BANDING/Tergugat Awal adalah orang yang melakukan pengerusakan terhadap bangunan Milik Penggugat;

6. Bahwa *Judex factie* tidak cermat atau kurang cukup mempertimbangkan (*on voldoende gemotiveerd*) fakta - fakta bahwa :

Terkait Pertimbangan Hukum sepihak dari *Judex Factie* yang mengkalkulasi secara subjektif kerugian TERMOHON BANDING/Penggugat Awal yang hal tersebut harus dibayarkan oleh PEMOHON BANDING/Tergugat Awal tanpa syarat sangat tidak rasional

Halaman 15 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena alasan yang muncul dipersidangan bahwa Armada milik penggugat yang beroperasi hanya 1 (satu), dan jika dicermati penggabungan keuntungan penjualan yang dilakukan oleh *Judex Factie* tersebut adalah dari penjualan tiket di Gili Trawangan dan penjualan tiket di loket lain milik TERMOHON BANDING/penggugat awal di bali sungguh sangat menunjukkan *Judex Factie* disini seolah menjadi corong bagi TERMOHON BANDING/Penggugat Awal untuk mewujudkan itikad TERMOHON BANDING/Penggugat Awal yang ingin menyudutkan PEMOHON BANDING/Tergugat Awal secara sporadis, dan PEMOHON BANDING/Tergugat Awal diminta secara tanpa syarat untuk mengganti seluruh kerugian yang ada, padahal faktanya penjualan tiket selain di gili trawangan tak bisa dibebankan kepada PEMOHON BANDING/Tergugat Awal, selain itu menurunnya angka wisatawan domestic maupun mancanegara pasca gempa yang melanda pulau Lombok tak bisa juga secara **an sich** dijadikan dasar oleh TERMOHON BANDING/Penggugat Awal dan *Judex Factie* untuk memintai pertanggungjawaban kepada PEMOHON BANDING/Tergugat Awal;

7. Bahwa keterangan saksi Tergugat, Saudara Bensani yang menjadi marketing freelance dari tergugat secara tegas menyatakan bahwa pegawai tergugat *in casu* ticketing staff reservation yang bernama lala yang juga telah dihadirkan oleh TERMOHON BANDING/Penggugat Awal sebagai saksi dalam gugatan ini juga menjual tiket dari perusahaan lain, yang itu menguatkan logika bahwa itu tak bisa dijadikan dasar dinyatakan sebagai kerugian mutlak TERMOHON BANDING/Penggugat Awal, karena hal tersebut tidak terurai oleh TERMOHON BANDING/Penggugat Awal dalam Gugatannya maupun repliknya, dengan kata lain kerugian materiil yang disampaikan oleh penggugat dengan menggabungkan hasil penjualan tiket milik tergugat dan dari perusahaan lain sangat *obscur*, terlebih pengingkaran yang dilakukan oleh saksi lala dan tergugat dapat dikualifikasi sebagai upaya menutupi fakta secara utuh atas permasalahan ini;
8. Bahwa *Judex Factie* juga mengabaikan bahwa Obyek sengketa setelah dilakukan pengukuran saat Pemeriksaan Setempat ternyata luasnya tidak sesuai dengan apa yang didalilkan oleh TERMOHON BANDING/Penggugat Awal dalam Gugatannya;
9. Bahwa *Judex Factie* dalam Putusannya maupun TERMOHON BANDING/Penggugat Awal dalam gugatannya tidak mampu menerangkan secara terperinci tentang Bagaimana PEMOHON BANDING/Tergugat Awal melakukan perbuatan melawan hukum

Halaman 16 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id didalilkan, bahkan didalam pemeriksaan saksi baik yang hadirkan oleh TERMOHON BANDING/Penggugat Awal tidak secara jelas menerangkan Bagaimana cara PEMOHON BANDING/Tergugat Awal melakukan Perbuatan melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan TERMOHON BANDING/Penggugat Awal, semisal : Bagaimana cara Tergugat merusak kantor milik penggugat (sebagaimana yang didalilkan), serta menggunakan apa tergugat melakukannya. **Sehingga oleh karena gugatan TERMOHON BANDING/Penggugat Awal tersebut yang diuraikan dalam dalil-dalil gugatannya tak mampu mengurai hal tersebut, maka sudah sepatutnya Judex Factie Menolak gugatan TERMOHON BANDING/Penggugat Awal;**

10. Bahwa *Judex Factie* telah mengabaikan dan tidak melihat TERMOHON BANDING/Penggugat Awal dan hanya membebaskan pertanggung jawaban perdata kepada PEMOHON BANDING/Tergugat Awal, itu sangatlah naif, karena Tergugat melakukan renovasi atas bangunan tersebut sebagaimana telah tergugat sampaikan dalam uraian jawaban/eksepsi perkara a quo serta konklusi ini, tanpa sama sekali melihat adanya persetujuan dan/atau izin yang diberikan oleh pemilik lahan serta oleh aparat desa, maka hal ini semakin menambah kekaburan gugatan a quo, karena jika didalilkan tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka harusnya pemberi izin dan rekomendasi yaitu pemilik lahan serta kepala desa yang mengeluarkan izin juga harusnya dijadikan sebagai pihak dalam gugatan ini. Dengan kata lain, gugatan a quo sudah sepatutnya ditolak karena **terkualifikasi sebagai gugatan yang kurang pihak;**

11. Bahwa Putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 98/Pdt.G/2019/PN.Mtr, tertanggal 17 September 2019 adalah sangat menyesatkan dan menyinggung rasa keadilan (*onrechtvaardig*). Oleh karenanya Putusan *Judex Factie* tersebut Cacat Hukum dan Dapat Dibatalkan (*Vernietigbaar*);

Vide :

a. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16-12-1970 Reg.No.492.K/Sip/1970, putusan M.A.R.I tanggal 21-2-1980 Reg.No.820.K/Sip/1977 dan putusan M.A.R.I tanggal 26-6-2003 Reg.No.2778.K/Pdt/2000, yang berbunyi :**“Apabila Hakim (Judex Facti) kurang cukup mempertimbangkan sehingga merupakan Pertimbangan Hakim Yang Kurang Cukup (onvoldoende**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkagemotiveerd), maka putusan adalah cacat Hukum dan dapat

Dibatalkan (vernietigbaar)";

b. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 22-7-1970 No.638.K/Sip/1969, yang berbunyi :**"Mahkamah Agung menganggap perlu meninjau keputusan Pengadilan Negeri / Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd)";**

c. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 10 Desember 1985 No.2461.K/pdt/1984, yang berbunyi :**"Putusan yang tidak seksama dan Rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan didalam proses persidangan dianggap salah menerapkan hukum dan dinyatakan tidak cukup dipertimbangkan (onvoldoende Gemotiveerd/insufficient Judgement) yang berakibat dibatalkan"**

Berdasarkan keberatan-keberatan PEMOHON BANDING/Tergugat Awal tersebut di atas, Maka dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Mataram/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk dapat menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding PEMOHON BANDING/Tergugat Awal untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 98/Pdt.G/2019/PN.Mtr, tertanggal 17 September 2019;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul di semua tingkat sesuai undang-undang yang berlaku.

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut Hukum, Keadilan dan Kebenaran yang tepat (*redelijk/Naar goede/justitie rechtdoen*).

Menimbang bahwa, Kuasa Penggugat / Terbanding mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 14 Oktober 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 14 Oktober 2019, yang pada intinya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Hak Sewa berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Juli 2010 dan surat perjanjian sewa menyewa tertanggal 12 April 2012, atas sebidang tanah seluas 446 M² dan bangunan yang berdiri di atas tanah seluas 56,8 M², yang digunakan sebagai kantor PT. Lembongan Island Fast Cruises (Penggugat);

Halaman 18 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 2. Bahwa pada tanggal 24 Juli 2017, Penggugat mengalihkan Hak Sewa

atas sebidang tanah seluas 445 M² kepada Tergugat sesuai dengan Surat Perjanjian Pengalihan Hak Sewa tertanggal 24 Juli 2017 akan tetapi sesuai ketentuan Pasal 1 Surat Perjanjian Pengalihan Hak Sewa tersebut di atas bahwa pengalihan sewa kepada Tergugat tidak termasuk bangunan yang berdiri di atas tanah seluas 56,8 M² yang dijadikan Kantor Penggugat;

3. Bahwa setelah perjanjian tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, Penggugat menyerahkan sebidang tanah seluas 446 M² dan tidak termasuk Bangunan dan tanah seluas 56,8 M² kepada Tergugat untuk memenuhi isi perjanjian pengalihan hak sewa tertanggal 24 Juli 2017 dan kemudian Penggugat untuk sementara kembali menetap di Denpasar Bali;

4. Bahwa pada sekitar awal tahun 2019, Penggugat kembali ke Gili Trawangan untuk melihat Kantor Penggugat yang dibangun di atas tanah seluas 56,8 M², akan tetapi alangkah kagetnya Penggugat ternyata bangunan kantor Penggugat telah dikuasai dan dirobohkan oleh Tergugat dengan membangun bangunan lain tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik bangunan, sehingga perbuatan Tergugat yang menguasai dan merobohkan bangunan di atas tanah seluas 56,8 M² adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

5. Bahwa atas Perbuatan Pengrusakan dan Perobohan Kantor Penggugat tersebut telah dilaporkan ke Kepolisian Daerah NTB (Polda NTB) sesuai

dengan Laporan Polisi No. LP/302/X/2018/NTB/SPKT tanggal 17 Oktober 2018 dan Tergugat telah ditetapkan sebagai Tersangka, akan tetapi dalam perkara ini Penggugat menuntut ganti rugi atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

6. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian moril dan materiil yaitu sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

Bahwa hilangnya nilai bangunan Kantor PT. Lembongan Island Fast Cruises akibat dikuasai dan dirobohkan Tergugat, yang apabila diperhitungkan senilai Rp. 5.000.000.000,- adalah kerugian materiil yang harus dibayar oleh Tergugat.

b. Kerugian Moril

Halaman 19 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Rasa sakit yang berkepanjangan akibat perbuatan melawan hukum dan hilangnya kepercayaan mitra usaha Penggugat diakibatkan oleh perbuatan Tergugat, maka Penggugat menuntut ganti rugi moril sebesar Rp. 30.000.000.000,- adalah kerugian moril yang harus dibayar oleh Tergugat.

7. Bahwa untuk mencegah lebih lanjut Penggugat dirugikan oleh Para Tergugat dan menjamin gugatan Penggugat nantinya apabila dikabulkan maka mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta milik Tergugat yang akan Penggugat ajukan dalam permohonan tersendiri.

Sehingga pada halaman 12 Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 98/PDT.G/2019/PN.MTR tanggal 8 Oktober 2019 pada alinea pertama dan alinea kedua Majelis Hakim “menimbang bahwa jika dicermati Surat Gugatan penggugat serta Surat jawaban Tergugat terdapat suatu pengakuan dimana pihak Tergugat telah mengakui bahwa benar Penggugat adalah pemilik hak sewa atas sebidang tanah seluas 446 M² dan bangunan yang ada di atasnya seluas 56,8 M² berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Juli 2010 dan 12 April 2012 selanjutnya Penggugat telah mengalihkan hak sewa atas tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat dengan perjanjian pengalihan sewa tertanggal 24 Juli 2017 hal tersebut sesuai dengan Bukti T-1 dan T-2, Tergugat juga mengakui telah melakukan pembongkaran terhadap bangunan yang ada di atas tanah seluas 56,8 M² sesuai dengan bukti T-10”.

Menimbang bahwa dalam hukum acara perdata pengakuan demikian disebut dengan pengakuan kualifikasi yaitu pengakuan yang disertai dengan sangkalan terhadap sebagian dari tuntutan, dengan kata lain pengakuan demikian pada hakikatnya pengakuan dengan kualifikasi ini tidak lain adalah jawaban tergugat yang sebagian terdiri dari pengakuan dan sebagian terdiri dari sangkalan sehingga pengakuan tidak perlu dibuktikan lebih lanjut dan bagian sangkalannya pembuktian dibebankan kepada yang memberi sangkalan (Vide Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH., Hukum Acara Perdata, Liberty Yogyakarta, 1988, hal 144)”. Oleh karena itu mohon alasan Pembanding untuk ditolak seluruhnya.

8. Bahwa alasan pembanding dalam memori bandingnya pada lembaran ke-7 point 1, 2, 3 dan 4 adalah tidak benar karena di dalam Putusan Pengadilan

Halaman 20 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/PDT.G/2019/PN.MTR tanggal 8 Oktober 2019 pada halaman 19 telah “**menimbang Bukti T-9 berupa Surat Pernyataan dari Lydia Nuryanti yang memberikan izin kepada Tergugat untuk melakukan renovasi atas bangunan yang berdiri di atas tanah seluas 446 M² (empat ratus empat puluh enam meter persegi) yang rusak karena gempa sejak Agustus 2018, bersesuaian dengan bukti T-10 berupa surat rekomendasi dari perangkat desa Gili Indah kepada Tergugat untuk melakukan pembongkaran bangunan termasuk di dalamnya bangunan Kantor Scoot Fast Cruises dan tembok pembatas Hotel Tropica Gili Trawangan, kedua bukti tersebut membuktikan bahwa benar Tergugat telah mendapat izin untuk melakukan pembongkaran terhadap Hotel Tropica Gili Trawangan, termasuk juga obyek sengketa, karena mengingat kondisi bangunan pasca gempa yang membahayakan warga yang melintas di sekitarnya, namun ternyata untuk melakukan pembongkaran terhadap obyek sengketa, Tergugat tidak meminta izin terlebih dahulu kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak atas obyek sengketa dan setelah melakukan pembongkaran Tergugat tidak membangun kembali obyek sengketa sebagaimana semula menjadi kantor Penggugat melainkan dibangun menjadi restoran dan kemudian menguasai obyek sengketa tersebut hingga sekarang. Sedangkan saksi-saksi yang diajukan Tergugat, baik saksi Maryah dan saksi Benfani, keduanya tidak mengetahui permasalahan Antara penggugat dan Tergugat namun keduanya membenarkan bahwa kantor Scoot Fast Cruises telah dibongkar dan setelah dibangun kembali berubah menjadi restaurant milik Tergugat.**

9. Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas ternyata Penggugat telah dapat membuktikan dalil bantahannya. Dalil gugatannya, sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, oleh karena itu maka perbuatan Tergugat yang menguasai dan merobohkan bangunan Kantor PT. Lembongan Island Fast Cruises di atas tanah seluas 56,8 M² (lima puluh enam koma delapan meter persegi), dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum. Sehingga gugatan Penggugat pada petitum ke-2 beralasan hukum dan **patut dikabulkan**”. Oleh karena itu mohon alasan Pembanding untuk ditolak seluruhnya.

Sedangkan penjelasan siapa yang akan digugat mengutip yang **disampaikan Ny. Retnowulan Sutantyo, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya** “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek halaman 3 yaitu dalam hukum acara perdata Penggugat adalah seorang yang

Halaman 21 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara di depan hakim, termasuk dalam menentukan siapa yang akan digugat tentu Penggugat tau siapa yang dirasa telah melanggar haknya dan merugikan dirinya dengan demikian Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan Tergugat dengan mencantumkan dalam Surat Gugatan". Oleh karena itu mohon alasan Pembanding untuk ditolak seluruhnya.

10. Bahwa alasan pembanding dalam memori banding pada lembaran ke 9 seakan-akan Pembandinglah yang mengerti tentang hukum padahal apa yang dijelaskan tersebut banyak kekeliruan dan dangkalnya dasar hukumnya sehingga seluruh dunia dan seluruh pakar-pakar hukum sudah tahu tentang macam-macam cacat formil dan tidak perlu Pembanding menggurui Majelis Hakim. Karena dangkalnya dasar hukum pembanding oleh itu Terbanding memperbaiki dan yang benar adalah point d. gugatan mengandung cacat abscur libel, **nebis in idem** atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif ,oleh karena itu mohon alasan Pembanding untuk ditolak seluruhnya.

11. Bahwa alasan-alasan Pembanding pada lembaran ke 9, 10, 11 dan 12 pada poin ke 5 sampai dengan poin ke 10 adalah alasan hukum yang tidak benar karena dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 98/PDT.G/2019/PN.MTR tanggal 8 Oktober 2019 pada halaman 18 sampai dengan halaman 22 yaitu "menimbang, bahwa mengenai bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu:

- Bukti T-5 berupa Surat pernyataan dari AGUS IVAN SANTOSA, yang menyatakan sebagai kuasa dari ibunya sebagai pemilik tanah yaitu LYDIA NURYANTI, bukti tersebut hanya berupa pernyataan sepihak tanpa didukung bukti lainnya baik surat maupun saksi, selain itu juga tidak ada bukti berupa surat kuasa dari LYDIA NURYANTI kepada AGUS IVAN SANTOSA, oleh karena itu maka bukti tersebut harus dikesampingkan;
- Bukti T-6 berupa Surat Pernyataan dari LYDIA NURYANTI tertanggal 01 Agustus 2017, bukti tersebut ternyata bersesuaian dengan bukti P-3, P-4, T-1, T-2 dan T-3 dan mendukung fakta bahwa Penggugat telah melakukan pengalihan hak sewa kepada Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Pengalihan Hak Sewa tanggal 24 Juli 2017 dimana LYDIA NURYANTI sebagai pemilik tanah menyatakan mengetahui dan menyetujui pengalihan sewa tanah dan bangunan dari Penggugat kepada Tergugat;

Halaman 22 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/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

Berdasarkan Surat Pernyataan dari LYDIA NURYANTI yang menyatakan sepakat akan menjual sebidang tanah seluas 446 M² (empat ratus empat puluh enam meter persegi) dan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu "Hotel Tropica Gili" kepada Sdr. BUNYAMIN OZDUZECILER dan/atau perseroan yang ditunjuk olehnya selaku pembeli dalam hal ini PT. Green Horse, serta Bukti T-8 berupa Surat Pernyataan dari AGUS IVAN SANTOSA sebagai anak dari LIDYA NURYANTI yang diberi kuasa oleh ibunya untuk melakukan penjualan "Hotel Tropical Gili" beserta syarat-syarat lainnya yang terkait dengan penjualan tersebut kepada Sdr. BUNYAMIN OZDUZECILER, kedua bukti tersebut hanya menerangkan mengenai kesepakatan jual beli Antara LYDIA NURYANTI dengan BUNYAMIN OZDUZECILER (Tergugat), dimana ditegaskan dalam pasal 1576 ayat 1 KUHPerdara : "bahwa dengan dijualnya barang yang di sewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan, kecuali apabila ia telah diperjanjikan pada waktu penyewaan". Oleh karena itu maka kedua bukti surat tersebut tidak ada relevansinya dengan perkara in casu, sehingga harus dikesampingkan;

- Bahwa bukti T-9 berupa surat pernyataan dari LYDIA NURYANTI yang memberikan ijin kepada Tergugat untuk melakukan renovasi atas bangunan yang berdiri di atas tanah seluas 446 M² (empat ratus empat puluh enam meter persegi) yang rusak karena gempa sejak agustus 2018, bersesuaian dengan bukti T-10 berupa Surat Rekomendasi dari perangkat desa Gili Indah kepada Tergugat untuk melakukan pembongkaran bangunan termasuk di dalamnya bangunan kantor Scoot Fast Cruises dan tembok pembatas Hotel Tropica Gili Trawangan, kedua bukti tersebut membuktikan bahwa benar Tergugat telah mendapatkan ijin untuk melakukan pembongkaran terhadap Hotel Tropica Gili Trawangan, termasuk juga obyek sengketa, karena mengingat kondisi bangunan pasca gempa yang membahayakan warga yang melintas disekitarnya, namun ternyata untuk melakukan pembongkaran terhadap obyek sengketa, Tergugat tidak meminta ijin terlebih dahulu kepada Penggugat sebagai pihak yang berhak atas obyek sengketa dan setelah melakukan pembongkaran Tergugat tidak membangun kembali obyek sengketa sebagaimana semula menjadi kantor Penggugat melainkan dibangun menjadi restoran dan kemudian menguasai obyek sengketa tersebut hingga sekarang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung yang diajukan oleh Tergugat baik saksi MARYAH dan Saksi BENFANI, keduanya tidak mengetahui permasalahan Antara Penggugat dan Tergugat namun keduanya membenarkan bahwa kantor Scoot Fast Cruises telah dibongkar dan setelah dibangun kembali berubah menjadi restoran milik Tergugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas ternyata Penggugat telah dapat membuktikan dalil bantahannya. Dalil gugatannya, sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, oleh karena itu maka perbuatan Tergugat yang menguasai dan merobohkan bangunan Kantor PT. Lembongan Island Fast Cruises di atas tanah seluas 56,8 M² (lima puluh enam koma delapan meter persegi), dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum. Sehingga gugatan Penggugat pada petitum ke-2 beralasan hukum dan patut dikabulkan.

Menimbang bahwa oleh karena dari paparan sebelumnya ternyata Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai dan merobohkan bangunan kantor PT. Lembongan Island Fast Cruises di atas tanah seluas 56, 8 M² (lima puluh enam koma delapan meter persegi) maka Tergugat dituntut harus menyerahkan tanah beserta bangunan seluas 56, 8 M² (lima puluh enam koma delapan meter persegi) yang terletak di Dusun Gili Trawangan Desa Gili Indah Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, kepada Penggugat tanpa syarat apapun, namun sesuai dengan perjanjian pengalihan hak sewa tanggal 24 Juli 2017 yang dibuat Antara Penggugat dengan Tergugat maka petitum ke-3 harus dinyatakan dikabulkan sepanjang untuk penikmatan/menguasai sisa hak sewa yang belum sempat dinikmati oleh Penggugat, oleh karena itu Petitum ke-3 beralasan hukum dan patut dikabulkan dengan perbaikan redaksi sehingga berbunyi menghukum tergugat untuk menyerahkan tanah beserta bangunan seluas 56, 8 M² (lima puluh enam koma delapan meter persegi) yang terletak di Dusun Gili Trawangan Desa Gili Indah Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, kepada Penggugat tanpa syarat apapun untuk dikuasai Penggugat hingga habis masa sewanya;

Menimbang bahwa pada petitum ke-4 gugatannya, Penggugat menuntut kerugian materiil akibat perbuatan melawan hukum tergugat adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), namun demikian mengenai besarnya ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat, Majelis akan mempertimbangkan sebagaimana di bawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa jika dibandingkan antara nilai sewa obyek sengketa dengan nilai sewa kantor Penggugat yang baru yang hanya seluas 2,6 M x 1,6 M = 4,16 M² (dua koma enam meter dikali satu koma enam meter sama dengan empat koma enam belas meter persegi) dan Penggugat harus menyewa sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) per tahun (bukti P-10), maka untuk obyek sengketa seluas 56, 8 M² (lima puluh enam koma delapan meter persegi) tersebut ternyata uang sewa yang seharusnya Tergugat bayarkan kepada Penggugat senilai:

$$56,8 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 130.000.000,00 = \text{Rp. } 1.775.000.000,00 \text{ per tahun}$$

$$4,16 \text{ M}^2$$

Untuk sewa Tergugat sejak 2018 sampai dengan 2023 menjadi:

$$5 \times \text{Rp. } 1.775.000.000,00 = \text{Rp. } 8.875.000.000,00$$

Selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai penghasilan/omset Penggugat yang didalilkan oleh Penggugat mengalami penurunan dalam setahun terakhir hingga mencapai 50% (lima puluh persen) setelah Penggugat harus menyewa lokasi baru yang dipergunakan untuk kantor Penggugat yaitu:

- Harga tiket kapal adalah Rp. 600.000,00 X seat kapalk sebanyak 60 orang = Rp. 36.000.000,00 sekali jalan.
- Omset Rp. 36.000.000,00 menurun 50% menjadi Rp. 18.000.000,00
- Sehingga dalam satu tahun terakhir:
 $365 \text{ hari (1 tahun)} \times \text{Rp. } 18.000.000,00 = \text{Rp. } 6.570.000.000,00 \text{ sekali jalan}$

Jika diasumsikan seat tidak selalu penuh dan dirata-ratakan sekitar 75% (tujuh puluh lima persen) seat, maka kerugian Penggugat adalah :

- $75 \% \times \text{Rp. } 6.570.000.000,00 = \text{Rp. } 4.927.500.000,00 \text{ sekali jalan}$

Dengan demikian kerugian Penggugat adalah sebesar :

$$\text{Rp. } 8.875.000.000,00 + \text{Rp. } 4.927.500.000,00 = \text{Rp. } 13.802.500.000,00$$

Menimbang bahwa oleh karena dari paparan sebelumnya ternyata Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai dan merobohkan obyek sengketa yang menjadi hak Penggugat tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, sehingga Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp. 13.802.500.000,00 (tiga belas milyar delapan ratus dua juta lima ratus ribu rupiah), sehingga Petitum ke-4 harus dinyatakan dikabulkan sejumlah Rp.

Halaman 25 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/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 no. 201/PDT/2019/PT.MTR tanggal 26 September 2019, dengan pertimbangan tiga belas milyar delapan ratus dua juta lima ratus ribu rupiah), oleh karena Petitum ke-4 beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang bahwa sebagai konsekuensi yuridis dikabulkannya petitum ke-4 Gugatan Penggugat di atas, maka petitum ke-6 yang menuntut agar menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) tanpa syarat apapun juga, patut dikabulkan dengan perhitungan kerugian yang nyata sebesar Rp. 13.802.500.000,00 (tiga belas milyar delapan ratus dua juta lima ratus ribu rupiah) tanpa syarat apapun juga, beralasan hukum dan patut dikabulkan. Oleh karena itu mohon alasan Pembanding untuk ditolak seluruhnya.

12. Bahwa alasan Pembanding pada point 11 yang menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 98/Pdt.G/2019/PN.Mtr tanggal 17 September 2019 adalah menyesatkan dan menyinggung rasa keadilan adalah tidak benar karena seluruh pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram No. 98/Pdt.G/2019/PN.Mtr tanggal 17 September 2019 didasarkan pada fakta-fakta yang terungkap dipersidangan oleh karena itu mohon alasan Pembanding untuk ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi NTB Cq. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini sekaligus mohon putusan sebagai berikut :

1. Menolak alasan-alasan memori Banding dari pembanding / Tergugat seluruhnya.
2. Menerima alasan-alasan Kontra memori Banding dari Terbanding / Penggugat seluruhnya.
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 98/Pdt.G/2019/PN.Mtr tanggal 17 September 2019
4. Menghukum Pembanding / Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.
5. dan atau mohon keadilan yang seadil-adilnya.

Menimbang berdasarkan risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram ternyata bahwa kepada Kuasa Penggugat / Terbanding pada tanggal 30 September 2019 dan kepada Kuasa Tergugat/ Pembanding pada tanggal 29 Oktober 2019, telah diberi kesempatan selama 14 (empat belas hari) terhitung

Halaman 26 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/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 Mahkamah Agung yang diadukan dari tanggal pemberitahuan, untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

Menimbang berdasarkan surat keterangan dari Panitera Pengadilan Negeri Mataram tanggal 6 Nopember 2019, yang menerangkan bahwa ternyata kedua belah pihak yang berperkara tidak datang menghadap ke Pengadilan Negeri Mataram untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 98/Pdt.G/2019/PN.Mtr tanggal 17 September 2019 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat Kompensi /Penggugat Rekonpensi dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Menimbang, setelah meneliti dan mempelajari gugatan Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Hak Sewa berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Juli 2010 dan surat perjanjian sewa menyewa tertanggal 12 April 2012, atas sebidang tanah seluas 446 M² dan bangunan yang berdiri di atas tanah seluas 56,8 M², yang digunakan sebagai kantor PT. Lembongan Island Fast Cruises (Penggugat);
2. Bahwa pada tanggal 24 Juli 2017, Penggugat mengalihkan Hak sewa atas sebidang tanah seluas 446 M² kepada Tergugat sesuai dengan Surat Perjanjian Pengalihan Hak Sewa tertanggal 24 Juli 2017 akan tetapi sesuai ketentuan Pasal 1 Surat Perjanjian Pengalihan Hak Sewa tersebut di atas, bahwa pengalihan sewa kepada Tergugat tidak termasuk bangunan yang berdiri di atas tanah seluas 56,8 M² yang dijadikan Kantor Penggugat;
3. Bahwa setelah perjanjian tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, Penggugat menyerahkan sebidang tanah seluas 446 M² dan tidak termasuk Bangunan dan tanah seluas 56,8 M² kepada Tergugat untuk memenuhi isi perjanjian pengalihan hak sewa tertanggal 24 Juli 2017 dan kemudian Penggugat untuk sementara kembali menetap di Denpasar Bali;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, bahwa pada tanggal awal tahun 2019, Penggugat kembali ke Gili Trawangan untuk melihat kantor Penggugat yang dibangun di atas tanah seluas 56,8 M², akan tetapi alangkah kagetnya Penggugat ternyata bangunan kantor Penggugat telah dikuasai dan dirobohkan oleh Tergugat dengan membangun bangunan lain tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik bangunan, sehingga perbuatan Tergugat yang menguasai dan merobohkan bangunan di atas tanah seluas 56,8 M² adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Menimbang bahwa, dari uraian inti gugatannya tersebut, Terbanding semula Penggugat mendalilkan bahwa kantor Terbanding semula Penggugat seluas 56,8 M² telah dikuasai dan dirobohkan oleh Pembanding semula Tergugat tanpa sepengetahuan dan seijin Terbanding semula Penggugat selaku pemilik bangunan, sehingga perbuatan Tergugat yang salah menguasai dan merobohkan bangunan diatas tanah seluas 56,8 M² adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Terbanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa didalam jawaban angka 10 Pembanding semula Tergugat mendalilkan bahwa Terbanding semula Penggugat melakukan renovasi terhadap bangunan seluas 56,8 M² yang merupakan obyek sengketa pasca gempa, sudah mengantongi ijin merenovasi dan rekomendasi dari Kepala Desa Gili Indah yang ditanda tangani oleh Sekretaris Desa Muzakis, SH dengan Nomor surat 503/217/pemb/03/2018 tertanggal 25 Oktober 2018, didalam poin 2 surat tersebut secara jelas dan tegas dinyatakan “memperhatikan bahwa benar bangunan yang dimaksud yang sudah tidak layak huni yang diakibatkan oleh bencana alam” dan dalam poin 3 dinyatakan “memperhatikan keselamatan warga yang melintas” serta memperoleh ijin tertulis dari Ibu Lydia Nuryanti selaku pemilik tanah dan disaksikan oleh saudara Ivan Santoso selaku anak kandung pemilik tanah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.10 telah terbukti bahwa Pembanding semula Tergugat telah mendapat rekomendasi dari Kepala Desa Gili Indah untuk melakukan pembongkaran atas bangunan Tropica Gili Trawangan Hotel, termasuk didalamnya bangunan kantor Scoor Fast Cruise (obyek sengketa) dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bangunan sebelumnya sudah diberi tanda merah oleh petugas Kepolisian;
2. Memperhatikan bahwa benar bangunan yang dimaksud sudah tidak layak huni yang diakibatkan bencana alam;
3. Bangunan yang dibongkar memperhatikan keselamatan warga melintas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.9 telah terbukti bahwa Lydia Nuryanti selaku pemilik tanah seluas 446 meter persegi yang diatasnya terdapat bangunan Tropica Gili Trawangan Hotel dan juga bangunan kantor

Halaman 28 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/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 Mahkamah Agung Republik Indonesia (sengketa), telah memberi ijin sepenuhnya kepada Pembanding semula Tergugat untuk melakukan renovasi total atas bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti T.10 dan T.9 sebagaimana telah diuraikan diatas ternyata bahwa perbuatan Pembanding semula Tergugat yang telah membongkar bangunan diatas tanah seluas 446 meter persegi termasuk didalamnya dalam bangunan kantor Scort Fast Cruise (obyek sengketa) telah mendapat ijin/rekomendasi dari Kepala Desa Gili Indah dan pemilik tanah yaitu Lydia Nuryanti, karena itu saudari Lydia Nuryanti selaku pemilik tanah maupun Kepala Desa Gili Indah yang telah memberikan ijin atau rekomendasi atas pembongkaran bangunan kantor Scort Fast Cruise (obyek sengketa) haruslah ikut digugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Kepala Desa Gili Indah maupun saudari Lydia Nuryanti (pemilik tanah) yang sama-sama telah memberikan ijin/rekomendasi kepada Pembanding semula Tergugat untuk melakukan pembongkaran bangunan termasuk bangunan kantor Scort Fast Cruise (obyek sengketa) tidak ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara ini, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Gugatan Terbanding semula Penggugat adalah kurang pihak (premature) karena itu terhadap materi perkara tersebut tidak relevan untuk dipertimbangkan, dan dengan mengacu pada azas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan maka terhadap perkara ini Pengadilan Tinggi menjatuhkan putusan dengan menyatakan Gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah, maka Terbanding semula Penggugat Konpensi dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan dalam mempertimbangkan gugatan konpensi diatas, bahwa Gugatan Terbanding semula Penggugat Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima maka tanpa harus mempertimbangkan materi gugatan Rekompensi dari Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekompensi, Gugatan Rekompensi dari Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekompensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa meskipun gugatan Rekompensi dari Terbanding semula Penggugat Rekompensi dinyatakan tidak dapat diterima, namun karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan gugatan Rekonsensi majikan dan diperiksa bersama-sama dengan Gugatan

Konpensi, maka biaya perkara dalam gugatan Rekonsensi dinyatakan nihil;

Menimbang, bahwa memori banding dari Terbanding semula Penggugat, isinya telah memasuki pokok perkara karena itu tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 98/Pdt.G/2019/PN.Mtr tanggal 17 September 2019 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi, oleh karena itu harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Rbg dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- 1 Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi ;
- 2 Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 98/Pdt.G/2019/pn.Mtr tanggal 17 September 2019 yang dimintakan banding tersebut

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat Konpensi tidak dapat diterima ;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat Rekonsensi tidak dapat diterima ;
- Menyatakan biaya perkara nihil ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari **Kamis tanggal 12 Desember 2019** oleh kami M I N I A R D I, SH.MH.. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Mataram selaku Hakim Ketua Majelis dengan HADI SISWOYO, SH.MH. dan MAJEDI HENDI SISWARA, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 11 Nopember 2019 Nomor: 201/PDT/2019/PT.MTR. yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Kamis**

Halaman 30 dari 31 hal. Put.No.201/PDT/2019/PT.MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tanggal 19 Desember 2019 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh

Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Para-hakim Anggota, serta dibantu oleh YULI ZAENAH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh pihak – pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota :

Ttd.

HADI SISWOYO, SH.MH.

Ttd.

MAJEDI HENDI SISWARA, SH.MH.

Hakim Ketua :

Ttd.

MINIARDI, SH.MH.

Panitera Pengganti

Ttd.

YULI ZAENAH

Rincian Biaya Perkara

- Redaksi : Rp. 10.000,-
 - Materai : Rp. 6000,-
 - Pemberkasan : Rp. 134.000,-
 - Jumlah : Rp. 150.000,-
- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Turunan Resmi

Mataram, Desember 2019

Panitera

I Gde Ngurah Arya Winaya, SH.MH.,

NIP.19630424198311 1 001