



**PUTUSAN**  
**Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Mtr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**NASRI M**, berkedudukan di Karang Parwa RT. 002 / RW. 258, Kelurahan Abian Tubuh Baru, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Abian Tubuh Baru, Sandubaya, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Fandy Sanjaya, S.H., Marsis, S.H., Murdian, S.H.M.H.M.Kn. dan I Made Yasa, S.H.M.H. beralamat di beralamat di Graha Dekopnwil Lt.1, R-02, Jalan Bung Karno No. 30 Mataram berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Desember 2020 sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

1. **SARIAH**, bertempat tinggal di Karang Parwa RT. 002 / RW. 258, Kelurahan Abian Tubuh Baru, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Abian Tubuh Baru, Sandubaya, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat , sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi**;
2. **TONY**, bertempat tinggal di Karang Parwa RT. 002 / RW. 258, Kelurahan Abian Tubuh Baru, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Abian Tubuh Baru, Sandubaya, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat , sebagai **Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 22 Januari 2021 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1) Bahwa pada tanggal 09 Januari 1991 **PENGGUGAT** membeli sebidang tanah pekarangan dari seseorang yang bernama **KETUT (Alm.)**, yang mana tanah tersebut terletak di lingkungan Karang Parwa, kelurahan Dasan Cermen, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, seluas 0,025 Ha (2,5 are). Adapun batas-batas tanah pekarangan tersebut ialah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Gang Lingkungan

Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Pekarangan Amaq Masrah
- Sebelah Barat : Gang Lingkungan
- Sebelah Timur : Pekarangan Haji Mansyur

2) Bahwa setelah dilakukannya pembelian terhadap tanah tersebut diatas, masih sekitar tahun 1991 **PENGUGAT** berencana untuk mengurus semua surat-surat terkait dengan kepemilikan tanah tersebut diatas dan membangun sebuah rumah diatas tanah tersebut dan memberitahukan serta meminta secara baik-baik kepada **(alm.) Haerudin** (suami **Tergugat (1)** dan ayah **Tergugat (2)**) untuk segera meninggalkan tanah tersebut yang menguasai sebagian tanah tersebut diatas **tanpa alas hak yang jelas**, karena oleh pemilik tanah tersebut telah dijual keseluruhan kepada **PENGUGAT**;

3) Bahwa adapun luas tanah yang dikuasai oleh **(alm.) Haerudin** (suami **Tergugat (1)** dan ayah **Tergugat (2)**) pada saat itu ialah 1,37 are (untuk selanjutnya disebut sebagai **Obyek Sengketa**), dari total luas keseluruhan tanah 2,5 are yang dibeli **PENGUGAT** dari Ketut sebagaimana angka **(1)** diatas;

4) Bahwa adapun batas-batas tanah yang seluas 1,37 are (**obyek sengketa**) yang dikuasai oleh **Para Tergugat** ialah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Gang Lingkungan
- Sebelah Selatan : Basmah, (Alm.) Amaq Masrah
- Sebelah Barat : Saiful, A. Muzali
- Sebelah Timur : Hijir Ismail, H. Rosidi

5) Bahwa setelah **PENGUGAT** memberitahukan dan meminta secara baik-baik terhadap tanah (**obyek sengketa**) yang dikuasai oleh **(alm.) Haerudin** (suami **Tergugat (1)** dan ayah **Tergugat (2)**), akhirnya **(alm.) Haerudin** (suami **Tergugat (1)** dan ayah **Tergugat (2)**) meminta tempo agar diperbolehkan untuk tinggal sementara diatas sisa tanah tersebut karena masih belum mempunyai rumah sendiri;

6) Bahwa atas dasar kemanusiaan **PENGUGAT** mempersilahkan secara lisan kepada **(alm.) Haerudin** (suami **Tergugat (1)** dan ayah **Tergugat (2)**) untuk tinggal sementara diatas tanah tersebut selama 10 tahun tanpa membayar sewa kepada **PENGUGAT**, dan setelah itu **PENGUGAT** langsung pergi ke Arab Saudi untuk kembali bekerja, sehingga **PENGUGAT** tidak bisa secara langsung dan terlalu sering untuk memantau tanah tersebut;

7) Bahwa setiap tahun pula **PENGUGAT** mengingatkan dan meminta secara baik-baik kepada **Tergugat (1)** hingga sekitar pada tahun 2014 **PENGUGAT** kembali meminta baik-baik kepada **Tergugat (1)** beserta **(alm.) Haerudin** (suami **Tergugat (1)** dan ayah **Tergugat (2)**) untuk segera meninggalkan tanah seluas 1,37 are (**obyek sengketa**) yang dikuasai, akan

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Mtr



tetapi **Tergugat (1)** beserta (alm.) **Haerudin** (suami **Tergugat (1)** dan ayah **Tergugat (2)**) secara nyata dan tegas untuk menolak meninggalkan tanah tersebut bahkan hingga dilakukan mediasi di kantor Lurah **Tergugat (1)** beserta suaminya (alm.) tetap **MENOLAK** untuk meninggalkan dan mengembalikan tanah yang dikuasai seluas 1,37 are (**obyek sengketa**) tersebut kepada **PENGUGAT**;

8) Bahwa puncaknya sekitar pada tahun 2015 secara melawan Hukum, **Tergugat (1)** beserta (alm.) **Haerudin** (suami **Tergugat (1)** dan ayah **Tergugat (2)**) malah membangun 2 buah bangunan permanen diatas tanah seluas 1,37 are (**obyek sengketa**) yang dikuasainya tersebut;

9) Bahwa sekitar tahun 2017 **PENGUGAT** membangun sebuah rumah untuk ditempati anaknya **PENGUGAT** sendiri pada sisa tanah yang tidak dikuasai oleh **Tergugat (1)** dan **Tergugat (2)** yakni seluas 1,18 are;

10) Bahwa sekitar tahun 2019 **Haerudin** (suami **Tergugat (1)** dan ayah **Tergugat (2)**) meninggal dunia, **Tergugat (1)** dan **Tergugat (2)** masih tetap tinggal dilokasi obyek sengketa bahkan hingga sekarang tidak mau untuk meninggalkan obyek meskipun telah diminta secara baik-baik maupun oleh masyarakat sekitar obyek sengketa;

11) Bahwa 2 buah bangunan yang berdiri diatas tanah seluas 1,37 are (**obyek sengketa**) milik **PENGUGAT** tersebut, yang awalnya seluas 2,5 are yang dibeli dari **KETUT (Alm.)** dihuni oleh **Tergugat (1)** dan anaknya yang telah berumah tangga yakni **Tergugat (2)** hingga sekarang;

12) Bahwa terhadap **Tergugat (2)** sebagai seorang anak yang telah mengetahui betul terkait dengan historis tanah yang ditinggalinya saat ini, seharusnya **Tergugat (2)** tidak ikut untuk tinggal di dalam wilayah tanah **obyek sengketa** apalagi **tergugat (2)** telah berumah tangga;

13) Bahwa berulang kali **PENGUGAT** mengingatkan kepada **Para Tergugat** untuk tidak melakukan aktifitas apapun di atas tanah **obyek sengketa** yang dapat merugikan **PENGUGAT**, namun hal tersebut sama sekali tidak pernah direspon dengan baik, maka dengan adanya gugatan keperdataan ini **PENGUGAT** berkeyakinan permasalahan ini dapat di selesaikan melalui Pengadilan Negeri Mataram;

14) Bahwa terhadap perbuatan **Para Tergugat** yang telah **PENGUGAT** Uraikan di atas, Tentunya membuat **PENGUGAT** merasa dirugikan baik secara Morill maupun Materill, sehingga dengan demikian perbuatan **Para Tergugat** tersebut sudah jelas masuk dalam kualifikasi melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana yang telah di atur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, bahwa unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara adalah:

- a. Adanya Perbuatan (Melawan Hukum/onrechtmatig );

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Mtr



- b. Adanya Kerugian (*Schadel*), antara tindakan dan kerugian; harus ada hubungan sebab akibat (*Causaliteitverband*);
- c. Kerugian disebabkan kesalahan (*Schuld*);

**15)** Bahwa atas perbuatan **Para Tergugat** tersebut telah menimbulkan kerugian pada diri **PENGUGAT** baik moril maupun materil, dengan rincian sebagai berikut:

**a) Kerugian Moril**

- Bahwa kerugian Moril yang diderita oleh **PENGUGAT** akibat perbuatan **Para Tergugat** adalah aktifitas **PENGUGAT** menjadi terganggu karena **PENGUGAT** terus memikirkan masalah ini;
- Bahwa kerugian moril tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun karena oleh undang-undang mengharuskan menentukan jumlah tertentu, maka **PENGUGAT** meminta kepada **Para Tergugat** untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah), secara tanggung renteng;

**b) Kerugian Materiil**

- Bahwa selain kerugian moril, **PENGUGAT** juga mengalami kerugian materiil yaitu **PENGUGAT** tidak dapat menguasai dan tidak dapat menikmati hasil obyek sengketa, sejak **Para Tergugat** Khususnya Tergugat 2 yang menguasai obyek sengketa tersebut secara **melawan hukum** selama kurang lebih 19 tahun;
- Kerugian yang diakibatkan oleh tindakan yang dilakukan oleh **Para Tergugat** tersebut khususnya **Tergugat (1)** adalah diperkirakan sekitar **Rp. 285.000.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah)**. Dengan dasar perhitungan sebagai berikut:

- Kisaran Hasil Sewa tanah Pertahun : Rp. 15.000.000 X 19 Tahun = **Rp. 285.000.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah)**;

➤ **Total Kerugian Moril dan Materiil** : Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah), + Rp. 285.000.000 = **Rp. 1.285.000.000,00,- (Satu Miliar Dua Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah)**;

**16)** Bahwa untuk menjamin terpenuhinya Gugatan Penggugat, dan karena ada kekhawatiran **Para Tergugat** akan memindah tangankan obyek sengketa, maka Penggugat mohon agar Obyek Sengketa terlebih dahulu diletakkan sita jaminan / *Consevartoir Beslag (CB)*;

**17)** Bahwa karena gugatan **PENGUGAT** di dasarkan atas bukti otentik, maka sudah sepantasnya putusan dalam Perkara ini dapat di jalankan



terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi, PK dan Lain-lain (*Uit Voorbaar bij vorrad*);

**18)** Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**, maka patut dan adil untuk di bebaskan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan – alasan yang telah diuraikan di atas, kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mataram atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Tanah Obyek Sengketa adalah Sah milik Penggugat;
3. Menyatakan Hukum jual-beli terhadap Tanah Obyek Sengketa antara Penggugat sebagai pembeli dengan Ketut (Alm.) adalah Sah secara Hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dalam perkara ini;
5. Menyatakan Hukum bahwa **Para Tergugat** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum **Para Tergugat** atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada **PENGUGAT** selaku Pemilik yang sah tanpa syarat, dalam Keadaan kosong dan baik, bilamana perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;
7. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar ganti rugi moril sebesar **Rp. 1.000.000.000,00,- (Satu Milyar Rupiah)**, dan ganti rugi materiil sebesar **Rp. 285.000.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah)** secara tanggung renteng kepada **PENGUGAT**;
8. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, Verzet dari pihak manapun, (*Uit Voorbaar bij Vorraad*);
9. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**Dan / atau;**

Apabila Majelis berpendapat lain mohon Putusan seadil-adilnya (***Ex aequo et bono***);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut diatas. Para Tergugat hadir kuasanya I Wayan Yogi Swara, S.H., Zikrullah, S.H. dan Baihaqy, S.H., Advokad,

Halaman 5 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Mtr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor di Jalan Prabu Rangkasari Dasan Cermen, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Februari 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kadek Dedy Arcana, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

- Bahwa selain **Tergugat-I** dan **Tergugat-II**, pada Obyek Sengketa juga dikuasai oleh **Deni Agus Setiawan** yang tidak lain merupakan anak dan sekaligus ahli waris dari Khaerudin dari perkawinannya dengan istri ke-5 (Rusmini).
- Bahwa dengan tidak diikutsertakannya **Deni Agus Setiawan** sebagai Pihak dalam Perkara ini, maka gugatan **Penggugat** menjadi kurang pihak. Oleh karenanya Gugatan **Penggugat** haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

### 2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Lible*)

- Bahwa di dalam gugatannya **Penggugat** telah keliru mendalilkan identitas nama **Tergugat-II**, begitupun dengan alamat **Para Tergugat**.
- Bahwa yang benar adalah nama Tergugat-II sesuai dengan Identitas pada KTP adalah TONI FEBRIANTO bukan TONY seperti yang didalilkan **Penggugat**. Bahwa **Para Tergugat** juga tinggal di RT.001 bukan RT.002. dengan demikian hal ini tentu saja membuat gugatan **Penggugat** kabur (*ObscuurLible*).

Bahwa berdasarkan seluruh uraian Eksepsi tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis hakim untuk menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya atau tidak dapat diterima.

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Mtr



## II. DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang telah **ParaTergugat** nyatakan dalam Eksepsi tersebut diatas menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan pokok perkara inidan pada intinya **Para Tergugat** menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh **Penggugat**, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara nyata dan terang oleh **Para Tergugat**;

2. Bahwa terhadap dalil Gugatan **Penggugat angka 1 dan 2** yang pada intinya menyatakan **Penggugat** telah membeli sebidang tanah pekarangan dari Ketut (Alm.) seluas 2,5 Aredan pernah meminta Haerudin (Alm.) suami dari **Tergugat-I** sekaligus Ayah dari **Tergugat-II** untuk meniggalkan obyek Sengketa harus **Penggugat** buktikan dalam Perkara *a quo*;  
Bahwa sepengetahuan **Para Tergugat** dan berkembang juga di tengah-tengah masyarakat Lingkungan Kr. Parwa, Alm. Ketut sewaktu masih hidup telah menghibahkan secara lisan tanah pekarangannya seluas  $\pm 0,91$  Are ( $\pm 91M^2$ ) kepada alm. Haerudin (suami dari **Tergugat-I** sekaligus Ayah dari **Tergugat-II**);

3. Bahwa **tidak benar** terhadap dalil gugatan **Penggugat angka 3 dan 4** yang pada intinya menyatakan luas obyek sengketa seluas  $\pm 1.37$  Are. Bahwa luas obyek sengketa yang dikuasai oleh **Para Tergugat** adalah 1.25 Are ( $\pm 125M^2$ ) sesuai dalam SPPT No.52.71.740.006.007-0146.0 atas nama Haerudin dengan batas-batas sebagai berikut;

Sebelah Utara	: Gang Harapan
Sebelah Selatan	: Rumah Milik Masrah
Sebelah Barat	: Rumah Milik Ahmad Nuzuli
Sebelah Timur	: Rumah Milik H. Hijir Ismail

4. Bahwa terhadap dalil gugatan **Penggugat angka 5 dan 6** yang pada intinya menyatakan "*Haerudin (Alm.) suami dari Tergugat-I sekaligus Ayah dari Tergugat-II meminta tempo agar diperbolehkan untuk tinggal sementara di atas Obyek sengketa*" dan "**Penggugat** mempersilahkan kepada Haerudin untuk menempati Obyek sengketa selama 10 Tahun tanpa biaya sewa" adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar;

Bahwa **Para Tergugat** sama sekali tidak pernah mendengar ataupun melihat langsung bahkan tidak pernah diceritakan oleh Haerudin, (suami dari **Tergugat-I** sekaligus Ayah dari **Tergugat-II**) yang menyatakan **Penggugat** memberikan tempo kepada Haerudin) untuk menempati obyek Sengketa. bahkan istri dan anak-anak Haerudin dari pernikahan sebelumnya menyangkal hal tersebut;

5. Bahwa dalil gugatan **Penggugat angka 7** yang pada intinya menyatakan **Penggugat** setiap Tahun meminta secara baik-baik terhadap Obyek Sengketa adalah dalil yang mengada-ada;

Halaman 7 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Mtr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam lanjutannya memang benar telah dilakukan Mediasi di Kantor Lurah sekitar pada Tahun 2014;

Namun Mediasi yang difasilitasi oleh Kantor Lurah tidak terlaksana dengan baik, **Penggugat** hanya mengklaim sepihak terhadap kepemilikan Obyek Sengketa, **Penggugat** tidak bisa menunjukkan bukti-bukti yang diklaim **Penggugat** terkait adanya jual-beli antara **Penggugat** dengan Ketut (Alm.);

6. Bahwa terhadap dalil gugatan **Penggugat angka 8** yang pada intinya menyatakan Haerudin beserta **Para Tergugat** melawan hukum dengan membangun bangunan rumah di atas obyek sengketa **sangat tidak berdasar dan tidak dapat diterima**.

Bahwa Haerudin, suami dari **Tergugat-I** sekaligus Ayah dari **Tergugat-II** tinggal di Obyek sengketa sejak remaja dan di asuh langsung oleh Alm. Ketut sampai dengan menjelang Alm. Ketut meninggal dunia.

Terlebih Alm. Ketut telah menghibahkan tanah pekarangannya seluas  $\pm 0,91$  Are ( $\pm 91M^2$ ) kepada Haerudin. Sehingga **Para Tergugat** yang merupakan ahli waris yang sah dari Alm. Haerudin sudah jelas berhak untuk membangun bangunan rumah pada Obyek yang disengketakan;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan **Penggugat angka 10** yang pada intinya menyatakan "setelah khaerudin meninggal dunia pada Tahun 2019, **Para Tergugat** telah diminta secara baik-baik oleh **Penggugat** dan masyarakat disekitar obyek Sengketa untuk meninggalkan Obyek Sengketa" adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar.

Masyarakat mana yang dimaksud oleh **Penggugat** ? **Penggugat** seharusnya menyebutkan nama-nama masyarakat yang dimaksud agar **Penggugat** tidak terkesan mengada-ada dalam mendalilkan gugatannya. Terlebih selama ini masyarakat di lingkungan Karang Parwa selalu mendukung **Para Tergugat** untuk mempertahankan obyek sengketa;

8. Bahwa **tidak benar** dalil gugatan **Penggugat angka 11** yang menyatakan 2 buah bangunan di huni oleh **Para Tergugat** di atas lahan obyek sengketa.

Bahwa selain **Para Tergugat**, bangunan rumah tersebut juga di tempati oleh **Deni Agus Setiawanyang** tidak lain merupakan anak Khaerudin dengan perkawinannya dengan istri ke-5 (Rusmini).;

9. Bahwa terhadap dalil gugatan **Penggugat angka 12** yang pada intinya menyatakan "seharusnya **Tergugat-II** tidak ikut untuk tinggal di dalam wilayah Obyek sengketa karena mengetahui betul terkait dengan historis Obyek Sengketa" adalah **dalil yang mengada-ada**.

Bahwa didalam dalil **angka 1**, **Penggugat** menyatakan telah melakukan jual beli dengan Alm. Ketut pada Tahun 1991 sedangkan pada Tahun tersebut **Tergugat-II** belum lahir bahkan Haerudin pada saat itu belum menikah dengan ibu **Tergugat-II (Tergugat-I)**. Logika apa yang digunakan

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Mtr





**Penggugat** sehingga menyatakan **Tergugat-II** mengetahui betul historis obyek Sengketa;

10. Bahwa terhadap dalil Gugatan **Penggugat angka 13 s/d 18** tidak perlu **Para Tergugat**anggapi dikarenakan dalil-dalil **Penggugat** terkesan **mengada-ada, tidak benar dan tidak berdasar**;

### III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang telah **Para Tergugat** uraikan dalam Konvensi menjadi satu kesatuan dengan Rekonvensi, selanjutnya **Penggugat dalam Konvensi** disebut sebagai **Tergugat dalam Rekonvensi** dan **Tergugat-I dan Tergugat-II dalam Konvensi** disebut sebagai **Penggugat-I dan Penggugat-II dalam Rekonvensi**;

2. Bahwa dahulu telah hidup seorang yang bernama Papuq Ketut dan tinggal di atas lahan pekarangan seluas  $\pm 0,91$  Are ( $91M^2$ ) yang terletak di Karang Parwa, Kelurahan Abian Tubuh, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram. Dengan batas-batas sebagai berikut;

Sebelah Utara	: Gang Harapan
Sebelah Selatan	: Pekarangan H. Mansyur (Ayah Penggugat)
Sebelah Barat	: Rumah Milik Ahmad Nuzuli
Sebelah Timur	: Rumah Milik Hijir Ismail

3. Bahwa sekitar pada Tahun 1967 Papuq Ketut memilih untuk mengasuh Khaerudin (suami dari **Penggugat-I Rekonvensi** sekaligus Ayah dari **Penggugat-II Rekonvensi**) yang tidak lain merupakan cucu dari saudara kandungnya yang bernama Papuq Cinun dikarenakan Papuq Ketut tidak memiliki keturunan;

4. Bahwa sejak remaja Khaerudin dirawat oleh Papuq Ketut hingga dewasa sampai Khaerudin menikah dengan istri pertama (Rede), dan sampai pada akhirnya Papuq Ketut menghibahkan tanah pekarangan seluas  $\pm 0,91$  Are ( $91M^2$ ) tersebut kepada Khaerudin;

5. Bahwa singkatnya ketika Papuq Ketut sakit-sakitan yang merawat adalah Khaerudin hingga pada saat menjelang meninggalnya Papuq Ketut tiba-tiba **Tergugat Rekonvensi** meminta kepada Alm. Khaerudin untuk memindahkan Papuq Ketut ke rumah kediaman **Tergugat Rekonvensi** sendiri sampai dengan Papuq Ketut meninggal dunia;

6. Bahwa setelah Papuq Ketut meninggal dunia, Khaerudin tetap menempati Obyek Sengketa tersebut, sampai kemudian pada Tahun 1995 Khaerudin membeli tanah seluas  $\pm 48,10M^2$  dari H. Mansyur (Ayah **Tergugat Rekonvensi**);

7. Bahwa dari luas tanah yang dibeli Khaerudin pada Poin 6 di atas, Khaerudin hanya menguasai tanah seluas  $\pm 34M^2$  yang sekarang menjadi bangunan dapur dan kamar mandi milik **Para Penggugat Rekonvensi**, untuk sisanya seluas  $14,1M^2$  dikuasai oleh **Tergugat**

Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Mtr



**Rekonvensi;**

8. Bahwa total luas keseluruhan tanah yang dikuasai Khaerudin dari pemberian Papuq Ketut ( $\pm 91M^2$ ) dengan pembelian tanah dari H.Mansyur ( $\pm 34M^2$ ) adalah seluas 1.25 Are ( $\pm 125M^2$ ) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Gang Harapan
Sebelah Selatan	: Rumah milik Amaq Masrah
Sebelah Barat	: Rumah milik Ahmad Nuzuli
Sebelah Timur	: Rumah milik H. Hijir Ismail

Untuk selanjutnya disebut;

----- **OBYEK SENGKETA** -----

11. Bahwa di atas lahan obyek sengketa awalnya berdiri bangunan dapur dan kamar mandi, 1 bangunan rumah baruyang ditempati **Penggugat-II Rekonvensi** dan **Deni Agus Setiawan**(anak Khaerudin dari perkawinannya dengan istri ke-5) serta bangunan lama yang ditempati oleh Khaerudin dan **Penggugat-I Rekonvensi**;-

12. Bahwa pada Tahun 2018 saat terjadi gempa Lombok, bangunan lama yang ditempati Khaerudin dan **Penggugat-I Rekonvensi** roboh di satu sisi bangunan dan mengalami keretakan di beberapa sudut tembok;

13. Bahwa singkatnya pada Tahun 2019 Khaerudin meninggal dunia dan obyek sengketa tetap dikuasai oleh **Para Penggugat Rekonvensi** dan **Deni Agus Setiawan** (anak Khaerudin dari perkawinannya dengan istri ke-5);

14. Bahwa sekitar Tahun 2020 **Penggugat-I Rekonvensi** menerima bantuan bahan bangunan korban gempa dari pemerintah dan semenjak saat itu **Deni Agus Setiawan** bolak balik menetap dari Obyek sengketa ke rumah kediaman istrinya di Dasan Agung, sembari menunggu bangunan rumah **Penggugat-I Rekonvensi** selesai dibangun. Mengingat **Penggugat-I Rekonvensi** untuk sementara tidur diruangan teras **Deni Agus Setiawan**;

15. Bahwa ketika **Penggugat-I Rekonvensi** ingin membangun bangunan rumah dari hasil bantuan pemerintah, tukang yang akan melakukan pengerjaan pembangunan rumah untuk **Penggugat-I Rekonvensi** mengaku dilarang melakukan pembangunan oleh **Tergugat Rekonvensi**;

16. Bahwa **Penggugat-I Rekonvensi** memilih untuk mencari tukang bangunan yang lain dan pada akhirnya Tukang tersebut juga mengaku dilarang melakukan pengerjaan oleh **Tergugat Rekonvensi**. Sehingga pada akhirnya bahan bangunan dari pemerintah yang diterima **Penggugat-I Rekonvensi** di oper kepada masyarakat yang lain;

17. Bahwa atas perbuatan **Tergugat Rekonvensi**, **Para Penggugat**



**Rekonvensi** tentunya mengalami kerugian, baik kerugian moril maupun materil;

**a. Kerugian Moril**

Bahwa kerugian moril yang diderita **Para Penggugat Rekonvensi** atas Perbuatan **Tergugat Rekonvensi** adalah aktifitas **Para Penggugat Rekonvensi** terganggu dan terlebih **Deni Agus Setiawan** yang awalnya tinggal di obyek sengketa harus menetap bolak-balik dari kediaman istrinya akibat adanya perkara ini. Untuk itu **Para Penggugat Rekonvensi** meminta kepada **Tergugat Rekonvensi** untuk membayar biaya ganti rugi sebesar **Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)**.

**b. Kerugian Materil**

Bahwa selain kerugian Moril, **Para Penggugat Rekonvensi** juga mengalami kerugian Materil yaitu **Para Penggugat Rekonvensi** tidak dapat membangun rumah dari hasil sumbangan korban gempa berupa bahan bangunan dari Pemerintah yang di oper karena **Tergugat Rekonvensi** melarang untuk dilakukan pembangunan. Untuk itu **Para Penggugat Rekonvensi** meminta kepada **Tergugat Rekonvensi** untuk membayar biaya ganti rugi sebesar **Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah)**.

• **Total Kerugian Moril + Materil adalah Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) + Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah) = Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah)**

Berdasarkan seluruh uraian diatas, **Para Tergugat dalam Konvensi/ Para Penggugat dalam Rekonvensi** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara Aquo berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.

**II. DALAM KONVENSI**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menerima Jawaban Para Tergugat untuk seluruhnya.

**III. DALAM REKONVENSI**

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum jual beli tanah pekarangan seluas  $\pm 48,10M^2$  antara Khaerudin dengan H. Mansyur adalah sah;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan sisa tanah seluas  $\pm 14,1M^2$  kepada Para Penggugat Rekonvensi;



4. Menyatakan hukum Para Penggugat Rekonvensi berhak atas tanah seluas 0,91 Are (91M<sup>2</sup>) yang dihibahkan oleh Papuq Ketut;
5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya ganti rugi moril sebesar Rp.1.000.000.000,- (*Satu Milyar Rupiah*) dan ganti rugi materil sebesar Rp.250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta Rupiah*);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkaraini.
8. Dan atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menarik Deni Agus Setiawan yang merupakan anak dan sekaligus ahli waris dari Khaerudin sebagai pihak Tergugat. Dalam hal ini Deni Agus Setiawan adalah pihak yang juga menguasai obyek sengketa;
2. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libile*) karena salah menyebutkan identitas Tergugat II baik nama maupun alamat tempat tinggal. Nama Tergugat II Toni Febrianto bukan Tony. Selain itu Para Tergugat juga tinggal di RT.001 bukan RT.002;

Menimbang, bahwa Penggugat telah membantah dalil eksepsi Para Tergugat dan pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa untuk Deni Agus Setiawan sudah tidak tinggal di obyek sengketa sejak tahun 2015, tetapi sudah pindah ke Dasan Agung mengikuti istrinya, sehingga tidak perlu lagi menarik Deni Agus Setiawan sebagai pihak;
2. Bahwa secara nyata baik dalam jawabannya maupun dalam proses mediasi, Tergugat Toni Febrianto telah mengakui saat ini

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Mtr



sedang menguasai obyek sengketa. Untuk itu tidak ada *error in persona* dalam gugatan Penggugat terhadap Toni Febrianto;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi kesatu Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan perdata yang berbentuk *contensiosa* terlibat dua belah pihak bersengketa yaitu Penggugat dan Tergugat. Sengketa tersebut timbul oleh karena adanya hubungan hukum diantara keduanya, baik yang didasarkan atas suatu perjanjian atau pun atas suatu perbuatan hukum tertentu. Hubungan hukum inilah yang menimbulkan akibat hukum yang disengketakan. Sehingga syarat mutlak menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara dua belah pihak (*vide* Putusan Mahkamah Agung RI No.4 K/Sip/1958);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat maka yang menjadi pokok persengketaan adalah mengenai sebidang tanah seluas 1,37 are yang terletak di lingkungan Karang Parwa, kelurahan Dasan Cermen, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Lingkungan
- Sebelah Selatan : Basmah, (Alm.) Amaq Masrah
- Sebelah Barat : Saiful, A. Muzali
- Sebelah Timur : Hijir Ismail, H. Rosidi

Yang merupakan bagian dari tanah seluas 2,5 are yang dibeli Penggugat dari almarhum Ketut, yang saat ini secara melawan hukum dikuasai oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan hasil pemeriksaan setempat atas obyek sengketa yang dilakukan Majelis Hakim diperoleh fakta jika obyek sengketa hanya dikuasai Para Tergugat dan tidak ada orang lain yang sedang menguasai obyek sengketa tersebut. Dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat tidak perlu untuk menarik Deni Agus Setiawan sebagai pihak karena tidak terbukti sebagai pihak yang sedang menguasai obyek sengketa. Selain itu sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971 menyatakan adalah kewenangan Penggugat menentukan siapa yang akan digugat dengan pertimbangan merugikan haknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi kesatu Para Tergugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi kesatu Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim sependapat dengan bantahan Penggugat dan menyatakan tidak ada *error in persona* dalam gugatan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat terhadap Toni Febrianto dengan pertimbangan baik dalam jawaban pokok perkara maupun hasil pemeriksaan setempat benar Toni Febrianto sebagai pihak yang menguasai obyek sengketa. Mengenai kesalahan penulisan nama maupun alamat tidak serta merta mengakibatkan gugatan *error in persona*, sepanjang yang digugat adalah benar orang yang dimaksud dan hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi kedua Para Tergugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 9 Januari 1991 Penggugat membeli sebidang tanah pekarangan dari seseorang yang bernama **KETUT (Alm.)**, yang mana tanah tersebut terletak di lingkungan Karang Parwa, kelurahan Dasan Cermen, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, seluas 0,025 Ha (2,5 are). Adapun batas-batas tanah pekarangan tersebut ialah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Gang Lingkungan
- Sebelah Selatan : Pekarangan Amaq Masrah
- Sebelah Barat : Gang Lingkungan
- Sebelah Timur : Pekarangan Haji Mansyur

2. Bahwa secara melawan hukum tanah yang dibeli Penggugat dari alm. Ketut dikuasai oleh (alm.) Haerudin dan diteruskan penguasaannya oleh Tergugat I/istri alm. Haerudin dan Tergugat II/anak alm. Haerudin, seluas 1,37 are (untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa), dari total luas keseluruhan tanah 2,5 are yang dibeli Penggugat dari alm.Ketut sebagaimana angka (1) diatas, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Lingkungan
- Sebelah Selatan : Basmah, (Alm.) Amaq Masrah
- Sebelah Barat : Saiful, A. Muzali
- Sebelah Timur : Hijir Ismail, H. Rosidi

Selanjutnya disebut obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat, Para Tergugat telah mengajukan bantahan yang mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa almarhum Haerudin sejak kecil sampai dengan almarhum Ketut meninggal dunia diasuh oleh almarhum Ketut. Untuk tanah obyek sengketa sebelumnya telah dihibahkan secara lisan oleh almarhum Ketut seluas 0,91 are kepada almarhum Haerudin;
2. Bahwa tidak benar luas tanah obyek sengketa seluas 1,37 are, yang benar adalah 1,25 are sebagaimana SPPT No.52.71.740.006.007-0146.0 atas nama Haerudin;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan maupun dalil bantahan tersebut diatas maka yang menjadi pokok persengketaan adalah:

*Apakah obyek sengketa telah dibeli Penggugat dari almarhum Ketut atau merupakan hibah almarhum Ketut kepada almarhum Haerudin?*

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa yang mana Tergugat tidak keberatan terhadap batas-batas yang ditentukan saat pemeriksaan setempat yang telah ditunjuk Penggugat sebagai obyek sengketa, yang hasil lengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat telah mengajukan alat bukti baik surat-surat maupun saksi-saksi. Sebelum lebih lanjut masuk dalam proses pembuktian terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dapat atau tidaknya alat bukti yang diajukan Para Penggugat dan Tergugat yang digunakan dalam proses pembuktian dipersidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4, sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Pekarangan antara Ketut dengan H. Nasri Mansyur pada tanggal 09 Januari 1991, yang selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan P2 Tahun 2020 atas nama wajib pajak H.Zaenudin, yang selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Meninggal atas nama Nasri M No.25/Kel-Abt/IV/2021 tertanggal 08 April 2021, yang diberi tanda P-3
4. Fotocopy Undangan dan pelaksanaan Mediasi di Kantor Lurah Abian Tubuh No. 86/KEL-ATB/IX/2020 teranggal 29 September 2020, selanjutnya diberi tanda P-4;

Bukti mana telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai aslinya, kecuali untuk bukti P-4 hanya merupakan fotocopy tanpa ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu Saksi Damerah, Saksi Sahdan dan Saksi Sabarudin dimana tidak terdapat larangan sebagaimana diatur Pasal 172 ayat 1 Rbg bagi mereka

Halaman 15 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Mtr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menjadi saksi sehingga keterangannya dapat diterima sebagai alat bukti saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 dihubungkan dengan keterangan saksi Damerah dan saksi Sahdan diperoleh fakta hukum jika pada tanggal 9 Januari 1991 Haji Nasri Mansur/Penggugat telah membeli tanah dari Ketut, yang terletak di Lingkungan Karang Parwa, Kelurahan Dasan Cermen, Kecamatan Cakranegara, seluas 0,025 Ha/2,5 are dengan harga Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah). Jual beli ini disaksikan Kepala Lingkungan maupun Penghulu Lingkungan Karang Parwa dan diketahui Lurah Dasan Cermen. Selanjutnya saksi Sahdan menerangkan jika Haerudin benar tinggal dengan papuq Ketut dan setelah tanah obyek sengketa dijual ke Penggugat, Haerudin masih diijinkan tinggal disana;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 diperoleh fakta jika Penggugat saat ini menguasai sebagian tanah yang dibeli dari almarhum Ketut diluar tanah obyek sengketa dan telah membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 diperoleh fakta hukum jika Nasri M/Penggugat telah meninggal dunia pada 28 Maret 2021. Selanjutnya gugatan ini dilanjutkan oleh H.Zainudin Bohari, Saeful Hadi, Gita Surianti, dan Minati, selaku anak/ahli warisnya. Bahwa selanjutnya surat kuasa khusus Penggugat telah diperbarui dengan surat kuasa tertanggal 13 April 2021;

Menimbang, bahwa mengenai bukti P-4 oleh karena merupakan surat undangan musyawarah tanpa ada hasil dari rapat tersebut, selain itu juga hanya merupakan fotokopi tanpa ada aslinya maka Majelis Hakim mengesampingkan bukti tersebut;

Menimbang, bahwa dilain pihak berdasarkan bukti surat T-1 sampai dengan T-2 diperoleh fakta hukum bahwa Haerudin telah meninggal dunia pada tanggal 29 Januari 2019 dan meninggalkan ahli waris yang salah satunya Sariah/istri (Tergugat I) dan Toni Febrianto/anak (Tergugat II);

Menimbang, bahwa mengenai bukti T-3 yang merupakan silsilah dari papuq Ketut, karena tidak ada relevansi langsung dengan pokok perkara maka Majelis Hakim mengesampingkan bukti tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai bukti T-4 yang merupakan bukti kwitansi pembelian tanah antara H.Mansur dan Haerudin, oleh karena tidak jelas apakah tanah yang diperjual-belikan tersebut adalah termasuk tanah yang disengketakan maka Majelis Hakim mengesampingkan bukti tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai bukti T-5 yaitu surat pernyataan Purna dihubungkan dengan keterangan saksi Purna sendiri dipersidangan diperoleh keterangan jika dirinya tidak pernah menjadi saksi jual beli tanah antara H.Nasri Mansyur dengan Ketut sebagaimana bukti P-1;

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN 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 bukti T-8 yaitu bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang diperoleh keterangan jika Haerudin tercatat sebagai pembayar pajak atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan maupun dalil bantahan diperoleh fakta jika awalnya tanah obyek sengketa adalah tanah milik almarhum Ketut;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pembuktian kedua belah pihak Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara"

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum adat jual beli tanah dilakukan dengan prinsip terang dan tunai. Terang artinya jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (dalam hal ini kepala desa) dan tunai artinya dibayar harga tanah oleh penjual kepada pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian dari Penggugat diperoleh fakta jika benar Penggugat telah membeli tanah dari Ketut dengan harga Rp.1.000.000,- dihadapan Kepala Lingkungan Karang Parwa diketahui Lurah Dasan Cermen. Tanah yang dibeli Penggugat dari almarhum Ketut sebagian adalah tanah obyek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Para Tergugat. Berdasarkan pertimbangan maka jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan Penggugat dan Ketut telah sah menurut Hukum Adat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ketiga yang meminta agar menyatakan sah secara hukum jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Ketut beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pihak Para Tergugat telah mendalilkan perolehan atas tanah obyek sengketa adalah hibah secara lisan oleh almarhum Ketut kepada almarhum Haerudin selaku suami dari Tergugat I dan bapak dari Tergugat II. Bahwa sebagai konsekuensi dari Hukum Adat yang berlaku terhadap hukum pertanahan, maka perbuatan hibah tanah tidak boleh dilakukan secara lisan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Hibah harus dibuat dihadapan pejabat (kepala desa) ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah semasa Penerima dan Pemberi Hibah masih hidup. Oleh karena hibah tidak dilakukan dengan prosedur yang benar, dan juga tidak terdapat bukti adanya hibah secara lisan dari almarhum Ketut kepada almarhum Haerudin, maka Majelis Hakim berpendapat dalil perolehan hibah yang dinyatakan Para Tergugat tidak dapat dibuktikan secara hukum;

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Mtr



Menimbang, bahwa dilain pihak oleh karena jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Ketut telah dinyatakan sah menurut hukum dan hibah yang didalilkan Para Tergugat tidak terbukti menurut hukum maka tanah obyek sengketa menjadi sah milik Penggugat. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum kedua beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "*Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*". Bahwa perbuatan melawan hukum tidak saja dianggap sebagai perbuatan yang melanggar perundang-undangan, tetapi juga:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Majelis Hakim telah menyatakan perolehan hak atas tanah obyek sengketa oleh Penggugat adalah sah menurut hukum dan menyatakan Penggugat sah sebagai pemilik tanah obyek sengketa. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka perbuatan Tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa bertentangan dengan hak subyektif Penggugat, sehingga harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Bahwa oleh karena itu maka petitum kelima gugatan beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan Para Tergugat atas tanah obyek sengketa adalah melawan hukum maka Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum keenam beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena selama persidangan Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa maka petitum keempat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena selama persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan secara nyata adanya kerugian moril dan materiil yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, maka petitum kedelapan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan atas putusan serta merta yang diminta Penggugat tidak memenuhi syarat Pasal 192 ayat 1 Rbg jo SEMA Nomor 3 tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan serta merta dan provisional, maka petitum kesembilan harus ditolak;





Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat hanya dikabulkan untuk sebagian maka petitum kesatu harus ditolak

**DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi adalah sebagai diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan dalam konvensi secara mutatis mutandis Majelis Hakim ambil alih sebagai pertimbangan dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensinya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mendalilkan sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa sebagaimana gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang menjadi obyek sengketa dalam konvensi sama dengan dalam rekonvensi dan pada pertimbangan pokok perkara dalam konvensi perolehan tanah obyek sengketa telah dinyatakan sah menurut hukum sebagai milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka apa yang menjadi pokok sengketa dalam rekonvensi tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Bahwa oleh karena itu maka gugatan rekonvensi harus ditolak;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang dikalahkan maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum secara tanggung-renteng untuk membayar ongkos perkara yang besarnya akan ditentukan dalam diktum putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM KONVENSI**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Tanah Obyek Sengketa terletak di lingkungan Karang Parwa, kelurahan Dasan Cermen, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, seluas 1,37 are (untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa), dari total luas keseluruhan tanah 2,5 are yang dibeli Penggugat dari alm.Ketut sebagaimana angka (1) diatas, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Lingkungan
- Sebelah Selatan : Basmah, (Alm.) Amaq Masrah
- Sebelah Barat : Saiful, A. Muzali
- Sebelah Timur : Hijir Ismail, H. Rosidi

Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Mtr



adalah Sah milik Penggugat;

3. Menyatakan hukum jual-beli terhadap tanah obyek sengketa antara Penggugat sebagai pembeli dengan Ketut (Alm.) adalah sah secara hukum;

4. Menyatakan Hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat selaku pemilik yang sah tanpa syarat, dalam keadaan kosong dan baik, bilamana perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI**

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.1.360.000,- (satu juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Senin, tanggal 07 Juni 2021, oleh kami, Muslih Harsono, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Nyoman Ayu Wulandari, S.H.,M.H. dan Mahyudin Igo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor Pengadilan Negeri Mataram tanggal 22 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 10 Juni 2021 di ucapkan secara elektronik dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi kedua Hakim Anggota tersebut, dengan didampingi pula oleh Taswijiyanti, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nyoman Ayu Wulandari, S.H.,M.H.

Muslih Harsono, S.H.,M.H.

Mahyudin Igo, S.H.



Panitera Pengganti,

Taswijiyanti, S.H.

Perincian Biaya :

1. Materai .....	:	Rp.	10.000.00,-
2. Redaksi .....	:	Rp.	10.000.00,-
3.....	:	Rp.	30.000.00,-
Sumpah .....			
4.....			
Proses .....	:	Rp.	50.000.00,-
.....			
5.....			
PNBP .....	:	Rp.	70.000.00,-
.....			
6.....			
Panggilan .....	:	Rp.	450.000.00,-
.....			
7.....			
Pemeriksaan setempat .....	:	Rp.	740.000.00,-
.....			
Jumlah .....	:	Rp.	1.360.000,00,-

( satu juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah )