



PUTUSAN

Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Lukman Manul Hakim, berkedudukan di Perumahan Royal Zaitun, No. 45, Desa Ranjok, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat, Desa Ranjok, Gunung Sari, Kab. Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUCHTAR MOH. SALEH, SH dan PARTNERS beralamat di Beralamat di Jalan Surabaya No. 12 BTN Taman Baru, Kecamatan Mataram, Kota Mataram berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 91/SK.PDT/ADV.MT/2021 tanggal 27 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. PT.Kembang Kidul Permai**, bertempat tinggal di Jalan Batu Rakit Nomor 3 BTN Kekalik, Mataram, Pagesangan, Mataram, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. Sri Kartini Alias Sri Kartini Idham**, bertempat tinggal di Dusun Pengantap dahulu Desa Sekotong Tengah sekarang Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, dan juga beralamat di Jalan H. Mandor II / 2 RT. / RW. 015 / 002, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Kel. Cilandak Barat, Cilandak, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 4 Januari 2022 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah yang diperoleh berdasarkan perjanjian jual beli tanah di Dusun Pengantap, Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat Tertanggal 17 Juni 2020 dan telah di daftar dan dicatat pada Kantor Notaris / PPAT ERM I PURNAMASARI SH. MKn No. 01 / W / XII / NOT / 2021 Tanggal 22 Desember 2021 Jo. Surat Kuasa Menjual terhadap tanah di Dusun Buwun Mas, Dusun Pengantap Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, Tertanggal 17 Juni 2020 dan telah terdaftar pada Kantor Notaris / PPAT ERM I PURNAMASARI SH. MKn. No. 02 / W / XII / NOT / 2021 Tanggal 22 Desember 2021 dengan harga sebesar Rp. 15. 000. 000,- / persatu are yang seluruhnya seluas 6508 M2 sehingga keseluruhannya sejumlah harga Rp. 976. 200. 000,- (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) yaitu :

- Tanah sertifikat hak milik No. 244 surat ukur Tanggal 11 – 03 – 2000 No. 301 / BUM / 2000 seluas 6508 M2 terletak di Dusun Pengantap Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, dengan batas - batas sebagai berikut :
Sebelah Selatan : Pantai;
Sebelah Utara : Jalan Raya Pengantap;
Sebelah Timur : Tanah I Ketut Nitie / Tanah Wayan Lasmini;
Sebelah Barat : Tanah Wayan Lasmini;

yang selanjutnya disebut sebagai **Tanah Objek Sengketa**.

2. Bahwa jual beli atas tanah objek sengketa tersebut di atas oleh Penggugat dari Tergugat 1 dilakukan dengan cara pembayaran sebagai berikut :

- a. Pembayaran Pertama oleh pihak kedua (II) / pembeli kepada pihak pertama (I) / penjual secara berturut – turut telah diterima oleh pihak pertama (I) / penjual uang dari pihak kedua (II) / pembeli sejumlah Rp. 300. 000. 000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) sesuai dengan tanda bukti kwitansi tanda terima uang Tertanggal 5 Mei 2000;
- b. Bahwa pihak pertama (I) / penjual dan pihak kedua (II) / pembeli sepakat membayar kepada pihak pertama (I) / penjual uang sejumlah Rp. 300. 000. 000,- dengan perincian diserahkan langsung kepada kuasa hukum pihak pertama (I) / penjual MUCHTAR MOH. SALEH SH. sejumlah Rp. 100. 000. 000,- untuk

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya proses sertifikat di Pengadilan Negeri Mataram sedangkan sisanya sejumlah Rp. 200.000.000,- dibayar langsung ke rekening pihak pertama (I) / penjual pada saat perjanjian ini di tanda tangani dan surat ini sebagai tanda bukti kwitansi tanda terima uang Tertanggal 17 Juni 2000;

c. Bahwa pihak pertama (I) / penjual dan pihak kedua (II) / pembeli sepakat bahwa pembayaran ke 3 / pelunasan dilakukan setelah sertifikat objek jual beli ini dibalik nama ke atas nama pihak kedua (II) / pembeli (Penggugat);

3. Bahwa Tergugat 1 memperoleh tanah objek sengketa tersebut di atas berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 18 / PDT. G / 2002 / PN. MTR Tanggal 3 Oktober 2002 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 6 / PDT / 2003 / PT. MTR Tanggal 3 Februari 2003 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2018 K / PDT / 2003 Tanggal 15 Februari 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 21 PK / PDT / 2006 Tanggal 30 Oktober 2007 dan Berita Acara Eksekusi dari Pengadilan Negeri Mataram Tanggal 6 Juni 2012 No. 18 / PDT. G / 2002 / PN. MTR;

4. Bahwa ternyata tanah objek sengketa tersebut di atas saat ini telah dibalik nama oleh Tergugat 2 ke atas nama Tergugat 2 yaitu Tanah sertifikat hak milik No. 244 surat ukur Tanggal 11 – 03 – 2000 No. 301 / BUM / 2000 seluas 6508 M2 terletak di Dusun Pengantap Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat (Objek Sengketa) tanpa dasar hukum, padahal tanah objek sengketa adalah tanah hak milik dari Tergugat 1 sesuai dengan Putusan Pengadilan tersebut di atas yang sekarang ini telah di jual kepada Penggugat;

5. Bahwa perbuatan Tergugat 2 yang telah membalik nama tanah objek sengketa ke atas nama Tergugat 2 padahal tanah objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat 1 berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 18 / PDT. G / 2002 / PN. MTR Tanggal 3 Oktober 2002 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 6 / PDT / 2003 / PT. MTR Tanggal 3 Februari 2003 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2018 K / PDT / 2003 Tanggal 15 Februari 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 21 PK / PDT / 2006 Tanggal 30 Oktober 2007 dan Berita Acara Eksekusi dari Pengadilan Negeri Mataram Tanggal 6 Juni 2012 No. 18 / PDT. G / 2002 / PN. MTR. yang sekarang ini telah dibeli oleh Penggugat sehingga perbuatan Tergugat 2 adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/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)



6. Bahwa oleh karena Penggugat sangat kesulitan untuk memperoleh asli sertifikat tanah objek sengketa yang telah dibeli dari Tergugat 1 sebagaimana tersebut di atas untuk dibalik nama ke atas nama Penggugat maka melalui gugatan ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Mataram menyatakan syah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 1 sekaligus Penggugat mohon agar memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas tanah objek sengketa tersebut di atas untuk dibalik nama ke atas nama Penggugat dan sertifikat yang berada pada Tergugat 2 yaitu Tanah sertifikat hak milik No. 244 surat ukur Tanggal 11 – 03 – 2000 No. 301 / BUM / 2000 seluas 6508 M2 terletak di Dusun Pengantap Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat yang selanjutnya disebut sebagai Tanah Objek Sengketa mohon dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku lagi;

7. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini didasarkan pada bukit – bukti outentik maka mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum Verzet, Banding, maupun Kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan – alasan tersebut di atas dengan ini Penggugat mohon kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berkenan memeriksa dan mengadili sekaligus mohon putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan syah menurut hukum surat perjanjian jual beli tanah sertifikat hak milik No. 244 surat ukur Tanggal 11 – 03 – 2000 No. 301 / BUM / 2000 luas 6508 M2 di Dusun Pengantap, Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat tertanggal 17 Juni 2020 yang telah didaftarkan pada Kantor Notaris / PPAT ERMI PURNAMASARI SH. MKn. No. 01 / W / XII / NOT / 2021 Tanggal 22 Desember 2021 Jo. surat kuasa menjual terhadap tanah sertifikat hak milik No. 244 surat ukur Tanggal 11 – 03 – 2000 No. 301 / BUM / 2000 luas 6508 M2 di Dusun Pengantap, Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat tertanggal 17 Juni 2000 yang telah didaftarkan pada Kantor Notaris / PPAT ERMI PURNAMASARI SH. MKn. No. 02 / W / XII / NOT / 2021 Tanggal 22 Desember 2021. terhadap tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat 1;



3. Menyatakan hukum Penggugat adalah pemilik syah atas tanah objek sengketa;
4. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat 2 yang telah melakukan balik nama atas tanah objek sengketa ke atas nama Tergugat 2 tanpa dasar hukum adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hukum segala surat – surat tanah objek sengketa yang timbul akibat perbuatan melawan hukum dan berada pada Tergugat 2 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku lagi;
6. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas tanah objek sengketa tersebut yaitu tanah sertifikat hak milik No. 244 surat ukur Tanggal 11 – 03 – 2000 No. 301 / BUM / 2000 luas 6508 M2 di Dusun Pengantap, Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, untuk dibalik nama ke atas nama Penggugat berdasarkan putusan perkara ini;
7. Menyatakan hukum sertifikat hak milik No. 244 surat ukur Tanggal 11 – 03 – 2000 No. 301 / BUM / 2000 luas 6508 M2 di Dusun Pengantap, Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, dan segalan surat – surat lainnya yang berkaitan dengan tanah objek sengketa yang berada pada Tergugat 2 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku lagi;
8. Menghukum Para Tergugat atau siapapun juga untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
10. Dan atau mohon putusan lain yang adil menurut hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 5 Januari 2022, tanggal 12 Januari 2022, dan tanggal 20 Januari 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Penggugat telah membacakan gugatannya dalam persidangan dan berketetapan dengan gugatannya tersebut dengan tanpa ada perubahan;

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



1. Fotocopy surat perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Milik nomor 244, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy surat kuasa menjual terhadap tanah Sertifikat Hak Milik nomor 244, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kwitansi tertanggal 5 mei 2000, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Kwitansi tertanggal 7 Juni 2000, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy putusan Nomor 18/Pdt.G/2002/PN MTR, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 6/pdt/2003/PT Mtr, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy putusan Mahkamah Agung RI nomor 2018.K/PDT/2003, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung RI nomor 21.PK/PDT/2006, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy surat keterangan Nomor W25.U1/1025/HK.02/V/2013, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy permohonan eksekusi putusan Nomor 18/Pdt.G/2002, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy penetapan Nomor 18/Pdt.G/2002, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy berita acara teguran, diberi tanda P-11;
13. Fotocopy Penetapan nomor 18/Pdt.G/2002, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy berita acara eksekusi tanggal 6 Juni 2012, diberi tanda P-14;
15. Fotocopy buku tanah Hak Milik Nomor 244, diberi tanda P-15;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-9, P-15 Fotocopy dari Fotocopy;

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

1. Saksi Indra Jaya, dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut;
 - Bahwa Saksi tinggal di Belencong;
 - Bahwa Saksi tidak pernah tinggal di Sekotong, Kabupaten Lombok Barat;
 - Bahwa Saksi ada menjual tanah di daerah Sekotong Tengah;
 - Bahwa jual beli tersebut terjadi pada bulan Mei 2020 antara Penggugat dengan Tergugat I;



- Bahwa setahu saksi Penggugat adalah sebagai Pembeli dari PT Gunung Kidul;
 - Bahwa setahu saksi PT Gunung Kidul tidak pernah menjual ke orang lain;
 - Bahwa setahu saksi luas tanah tersebut 6.500 M²;
 - Bahwa Saksi sebagai teman dari Penggugat sehingga saksi menjadi saksi dalam jula beli tanah tersebut;
 - Bahwa setahu saksi yang punya tanah adalah H.Darmawan;
 - Bahwa Saksi tidak tahu persis posisi tanah tersebut;
 - Bahwa pada waktu pembuatan Akta Jual beli tidak ada yang keberatan;
 - Saksi tidak tahu kalau Penggugat mau balik nama terhadap sertifikat terhadap tanah tersebut;
 - Bahwa setahu saksi harga tanah yang dijual belikan tersebut yaitu Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per arenya dari luas tanah 6.500 M²;
 - Bahwa Saksi ada diperlihatkan terhadap bukti surat bertanda P.1 dan P.2;
 - Bahwa pembayaran terhadap tanah tersebut dibayar secara bertahap yaitu : tahap I sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta ribu rupiah), tahap II sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta ribu rupiah) dan pembayaran tahap III setelah pergantian balik nama untuk atas nama Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu mengenai surat kuasa menjual maupun tujuannya untuk apa;
 - Bahwa adanya permasalahan sehingga Penggugat mengajukan surat gugatan karena belum terselesaikan masalah sertifikat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu disertifikat atas nama Tergugat II;
 - Bahwa diperlihatkan bukti P-15 dan saksi tidak tahu atas nama sertifikat tersebut;
 - Bahwa setahu saksi sertifikat dengan nomor 244 tersebut merupakan atas nama I Dewa Ketut Pugeg;
 - Bahwa saksi tidak tahu terjadi jual beli pada tahun 2021 dan disertifikat tercatat atas nama Sri Kartini;
 - Bahwa pada saat terjadi jual beli saksi hanya melihat saja;
 - Bahwa setahu pembayaran terhadap tanah tersebut masih kurang karena sertifikat belum diserahkan;
2. Saksi H.Lalu Imbran, dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut;
- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan masalah Penggugat dan Tergugat yaitu saksi mengetahui kalau tanah tersebut telah dieksekusi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi letak tanah sengketa adalah di Dusun Pengantap, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat;
- Bahwa batas tanah sengketa adalah barat dengan tanah Wayan Lasmini dahulu tanah saksi, Selatan dengan Pantai, Utara jalan Raya, Timur dengan tanah Ketut;
- Bahwa setahu tanah tersebut telah dieksekusi dan saksi ikut menyaksikan dan dahulu tanah tersebut dibeli oleh Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa dahulunya punya I Dewa Ketut kemudian dibeli oleh Tergugat I;
- Bahwa Setahu saksi luas tanah sengketa 65 are;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada objek sengketa pada hari Senin, tanggal 21 Februari 2022 yang semuanya termuat lengkap dalam berita acara sidang;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pula mengirimkan wakilnya atau kuasanya untuk menghadap ke persidangan meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut, maka Hakim berpendapat Para Tergugat telah melepaskan hak-haknya dan untuk itu Para Tergugat haruslah dinyatakan tidak hadir dan gugatan akan diputus tanpa hadirnya Para Tergugat (*Verstek*), putusan yang dijatuhkan tanpa hadirnya Tergugat dapat dikabulkan sepanjang berdasarkan hukum dan beralasan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam persidangan mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah yang diperoleh berdasarkan perjanjian jual beli tanah di Dusun Pengantap, Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat Tertanggal 17 Juni 2020 dan telah di daftar dan dicatat pada Kantor Notaris/PPAT ERMI PURNAMASARI, S.H., MKn No. 01/W/XII/NOT/2021 Tanggal 22 Desember 2021 Jo. Surat Kuasa Menjual terhadap tanah di Dusun Buwun Mas, Dusun Pengantap Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat, Tertanggal 17 Juni 2020 dan

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/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

telah terdaftar pada Kantor Notaris/PPAT ERMI PURNAMASARI, S.H., MKn. No. 02/W/XII/NOT/2021 Tanggal 22 Desember 2021 dengan harga sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) / persatu are yang seluruhnya seluas 6508 M2 sehingga keseluruhannya sejumlah harga Rp. 976. 200. 000.00 (Sembilan Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) yaitu :

- Tanah Sertifikat Hak Milik No. 244 Surat Ukur Tanggal 11 – 03 – 2000 No. 301 / BUM / 2000 seluas 6508 M2 terletak di Dusun Pengantap Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Sebelah Selatan : Pantai
 - Sebelah Utara : Jalan Raya Pengantap
 - Sebelah Timur : Tanah I Ketut Nitie / Tanah Wayan Lasmini
 - Sebelah Barat : Tanah Wayan Lasmini

2. Bahwa jual beli atas tanah objek sengketa tersebut di atas oleh Penggugat dari Tergugat 1 dilakukan dengan cara pembayaran sebagai berikut :

- a. Pembayaran Pertama oleh pihak kedua (II)/pembeli kepada pihak pertama (I)/penjual secara berturut – turut telah diterima oleh pihak pertama (I)/ penjual uang dari pihak kedua (II)/ pembeli sejumlah Rp. 300. 000. 000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) sesuai dengan tanda bukti kwitansi tanda terima uang Tertanggal 5 Mei 2000.
- b. Bahwa pihak pertama (I) / penjual dan pihak kedua (II) / pembeli sepakat membayar kepada pihak pertama (I) / penjual uang sejumlah Rp. 300. 000. 000,- dengan perincian diserahkan langsung kepada kuasa hukum pihak pertama (I) / penjual MUCHTAR MOH. SALEH SH. sejumlah Rp. 100. 000. 000,- untuk biaya proses sertifikat di Pengadilan Negeri Mataram sedangkan sisanya sejumlah Rp. 200. 000. 000,- dibayar langsung ke rekening pihak pertama (I) / penjual pada saat perjanjian ini di tanda tangani dan surat ini sebagai tanda bukti kwitansi tanda terima uang Tertanggal 17 Juni 2000.
- c. Bahwa pihak pertama (I) / penjual dan pihak kedua (II) / pembeli sepakat bahwa pembayaran ke 3 / pelunasan dilakukan setelah sertifikat objek jual beli ini dibalik nama ke atas nama pihak kedua (II) / pembeli (Penggugat).

3. Bahwa Tergugat I memperoleh tanah objek sengketa tersebut di atas berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 18 / PDT. G / 2002 / PN. MTR Tanggal 3 Oktober 2002 Jo. Putusan Pengadilan

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mtr



Tinggi Mataram No. 6/PDT/2003/PT.MTR Tanggal 3 Februari 2003 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2018 K/PDT/2003 Tanggal 15 Februari 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 21PK/PDT/2006 Tanggal 30 Oktober 2007 dan Berita Acara Eksekusi dari Pengadilan Negeri Mataram Tanggal 6 Juni 2012 No. 18/PDT.G/2002/PN.MTR.

4. Bahwa ternyata tanah objek sengketa tersebut di atas saat ini telah dibalik nama oleh Tergugat II ke atas nama Tergugat II yaitu Tanah sertifikat hak milik No. 244 surat ukur Tanggal 11 – 03 – 2000 No. 301 / BUM / 2000 seluas 6508 M2 terletak di Dusun Pengantap Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat (Objek Sengketa) tanpa dasar hukum, padahal tanah objek sengketa adalah tanah hak milik dari Tergugat I sesuai dengan Putusan Pengadilan tersebut di atas yang sekarang ini telah di jual kepada Penggugat.

5. Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah membalik nama tanah objek sengketa ke atas nama Tergugat II padahal tanah objek sengketa tersebut adalah milik Tergugat I berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 18/PDT.G/2002/PN.MTR Tanggal 3 Oktober 2002 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 6/PDT/2003/PT.MTR Tanggal 3 Februari 2003 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2018K/PDT/2003 Tanggal 15 Februari 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 21PK/PDT/2006 Tanggal 30 Oktober 2007 dan Berita Acara Eksekusi dari Pengadilan Negeri Mataram Tanggal 6 Juni 2012 No. 18/PDT.G/2002/PN. MTR. yang sekarang ini telah dibeli oleh Penggugat sehingga perbuatan Tergugat II adalah *Perbuatan Melawan Hukum*.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat yakni P-1 sampai dengan P-15 dan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi INDRA JAYA dan saksi H. LALU IMRAN;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P - 1 yaitu Surat Perjanjian Jual Beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 244 tertanggal 17 Juni 2020 yang telah dicatat dan didaftarkan pada Kantor Notaris/PPAT Ermi Purnamasari, S.H.,MKn dengan Nomor 01/W/XII/NOT/2021 tanggal 22 Desember 2021 antara PT. Kembang Kidul Permai yang diwakili Direktornya bernama Darmawan alias H. Darmawan (Tergugat I) selanjutnya disebut sebagai pihak pertama/penjual dengan Lukman Manul Hakim (Penggugat) yang disebut sebagai pihak kedua/pembeli dimana disebutkan dalam Surat Perjanjian tersebut bahwa pihak

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I telah menjual sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 244 atas nama I Dewa Ketut Pugeg yang terletak di Dusun Pengantap, Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat (bukti P – 15) dengan harga Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per arenya dari luas tanah 6.500 M² sehingga seluruhnya seharga Rp. 976.200.000,00 (Sembilan ratus tujuh puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) dimana pembayaran dilakukan secara 3 (tiga) tahap dan oleh Penggugat telah dilakukan pembayaran sampai tahap kedua sesuai dengan bukti P – 3 dan P – 4 dan untuk pembayaran tahap ketiga baru diserahkan ketika Sertifikat telah dilakukan balik nama oleh Tergugat I atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa tanah (Obyek Sengketa) yang telah dibeli oleh Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 244 atas nama I Dewa Ketut Pugeg adalah merupakan milik dari Tergugat I berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 18/PDT.G/2002/PN. MTR Tanggal 3 Oktober 2002 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 6/PDT/2003/PT.MTR Tanggal 3 Februari 2003 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2018K/PDT/2003 Tanggal 15 Februari 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 21PK/PDT/2006 Tanggal 30 Oktober 2007 dan Berita Acara Eksekusi dari Pengadilan Negeri Mataram Tanggal 6 Juni 2012 No. 18/PDT.G/2002/PN.MTR.sebagaimana tersebut dalam bukti P – 5, P – 6, P – 7, P – 8 dan P – 14 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat Indra Jaya, yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi menyaksikan tentang terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebuah tanah Sertifikat Hak Milik No. 244 dengan luas tanah 6.508 M² dengn kesepakatan harga sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per arenya dari luas sehingga seluruhnya total seharga Rp. 976.200.000,00 (Sembilan ratus tujuh puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) dimana pembayaran dilakukan secara 3 (tiga) tahap dan oleh Penggugat telah dilakukan pembayaran sampai tahap kedua dan untuk pembayaran tahap ketiga baru diserahkan ketika Sertifikat telah dilakukan balik nama oleh Tergugat I atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi H. LALU IMRAN yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi melihat pelaksanaan eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 18/PDT.G/2002/PN. MTR Tanggal 3 Oktober 2002 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 6/PDT/2003/PT.MTR Tanggal 3 Februari 2003 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2018K/PDT/2003 Tanggal 15 Februari 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 21PK/PDT/2006 Tanggal 30 Oktober 2007 atas

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/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)



tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 244 atas nama I Dewa Ketut Pugeg yang terletak di Dusun Pengantap, Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong, Kabupaten Lombok Barat dengan luas tanah 6.508 M² ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 2 telah dibuat Surat Kuasa menjual terhadap Sertifikat Hak Milik No. 244 yang dibuat oleh PT. Kembang Kidul Permai diwakili Direkturnya bernama Darmawan alias H. Darmawan (Tergugat I) selanjutnya disebut sebagai Pemberi Kuasa dengan Lukman Manul Hakim (Penggugat) yang selanjutnya disebut sebagai Penerima Kuasa tertanggal 17 Juni 2020 yang telah dicatat dan didaftarkan pada Kantor Notaris/PPAT Ermi Purnamasari, S.H.,MKn dengan Nomor 02/W/XII/NOT/2021 tanggal 22 Desember 2021 dimana Tergugat I telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk untuk melakukan jual beli terhadap obyek sengketa sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 244 atas nama I Dewa Ketut Pugeg seluas 6.508 M² baik jual beli dengan diri Penggugat sendiri maupun jual beli antara Penggugat dengan pihak lain;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik No. 244 atas nama I Dewa Ketut Pugeg ternyata telah dibalik nama oleh Tergugat II (Sri Kartini alias Sri Kartini Idham) tanpa sepengetahuan dan seijin dari Tergugat I selaku pemilik dan tentu saja merugikan Penggugat karena tidak bisa melakukan balik nama atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa selama jalannya proses persidangan berlangsung Tergugat II tidak pernah hadir ataupun mengirim wakilnya dalam persidangan meskipun telah dilakukan pemanggilan secara patut dan sah tanpa memberikan penjelasan yang sah atas ketidakhadirannya sebagai akibat hukum atas ketidakhadiran Tergugat II dengan alasan yang tidak sah sehingga dianggap Tergugat II mengakui sepenuhnya secara murni dan bulat semua dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II yang telah melakukan balik nama atas tanah obyek sengketa keatas nama Tergugat II tanpa dasar hukum adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga dengan demikian petitum keempat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta seperti telah diuraikan diatas bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi Perjanjian Jual Beli sebidang tanah seluas 6.508 M² sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik No. 244 yang telah dicatat dan didaftarkan pada Kantor Notaris/PPAT Ermi Purnamasari, S.H.,MKn dengan Nomor 01/W/XII/NOT/2021 tanggal 22 Desember 2021 dan dikuatkan dengan Surat Kuasa menjual terhadap Sertifikat Hak Milik No. 244 yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicatat dan didaftarkan pada Kantor Notaris/PPAT Ermi Purnamasari, S.H. MKn dengan Nomor 02/W/XII/NOT/2021 tanggal 22 Desember 2021 sehingga petitum kedua dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa dalam perkara ini sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 244 atas nama I Dewa Ketut Pugeg dan sekarang Sri Kartini Idham (Tergugat II) adalah milik Tergugat I yang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 18/PDT.G / 2002/PN. MTR Tanggal 3 Oktober 2002 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 6/PDT/2003/PT.MTR Tanggal 3 Februari 2003 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 2018 K/PDT/2003 Tanggal 15 Februari 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 21 PK/PDT/2006 Tanggal 30 Oktober 2007 dan Berita Acara Eksekusi dari Pengadilan Negeri Mataram Tanggal 6 Juni 2012 No. 18/PDT.G /2002 / PN. MTR dan selanjutnya diperoleh Penggugat dengan cara yang sah yaitu melalui proses jual beli sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka terhadap Obyek Sengketa tersebut adalah sah milik dari Penggugat dengan demikian petitum ketiga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dikarenakan Tergugat II tidak hadir dalam persidangan untuk memberikan sangkalan/bantahan atas dalil – dalil Penggugat, maka terhadap segala surat – surat tanah obyek sengketa yang timbul akibat perbuatan melawan hukum Tergugat II dan berada pada Tergugat II adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku lagi, sehingga dengan demikian petitum kelima dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendapat tanah obyek sengketa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 244 dilakukan dengan cara jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana telah dipertimbangkan dalam petitum ketiga diatas, serta Sertifikat asli saat ini berada dalam penguasaan Tergugat II sehingga demi untuk kepentingan hukum bagi Penggugat yang akan melakukan balik nama Sertifikat, maka Majelis Hakim memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat untuk menerbitkan sertifikat pengganti atas tanah objek sengketa tersebut yaitu tanah Sertifikat Hak Milik No. 244 Surat Ukur Tanggal 11 – 03 – 2000 No. 301/BUM/2000 luas 6508 M2 di Dusun Pengantap, Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, untuk dibalik nama ke atas nama Penggugat berdasarkan putusan perkara ini, sehingga dengan demikian petitum keenam dikabulkan;

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mtr



Menimbang, bahwa dikarenakan petitum keenam telah dikabulkan maka demi sebuah kepastian hukum maka terhadap Sertifikat Hak Milik No. 244 Surat Ukur Tanggal 11 – 03 – 2000 No. 301/BUM/2000 luas 6508 M2 di Dusun Pengantap, Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, dan segala surat – surat lainnya yang berkaitan dengan tanah obyek sengketa yang berada pada Tergugat II dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku lagi sehingga petitum ketujuh dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena selama dalam proses pemeriksaan perkara ini Para Tergugat walaupun sudah dipanggil secara patut dan sah oleh Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan akan tetapi Para tergugat tidak hadir dalam persidangan ataupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk mewakili kepentingan dari Para Tergugat tersebut dengan tanpa suatu pemberitahuan yang sah atas ketidakhadirannya tersebut, maka terhadap Para Tergugat tersebut haruslah untuk mematuhi serta tunduk pada isi putusan dalam perkara aquo, sehingga dengan demikian petitum kedelapan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan untuk seluruhnya dan Para Tergugat berada pada pihak yang kalah, maka kepada Para Tergugat tersebut secara tanggung renteng dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan seperti dalam amar putusan dibawah ini, dengan demikian petitum kesembilan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan para Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan sah menurut hukum Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik No. 244 Surat Ukur Tanggal 11 – 03 – 2000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 301/BUM/2000 luas 6508 M² di Dusun Pengantap, Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat tertanggal 17 Juni 2020 yang telah didaftarkan pada Kantor Notaris/PPAT ERMI PURNAMASARI, S.H., MKn. No. 01/W/XII/NOT/2021 Tanggal 22 Desember 2021 Jo. Surat Kuasa Menjual Terhadap Tanah Sertifikat Hak Milik No. 244 Surat Ukur Tanggal 11 – 03 – 2000 No. 301/BUM/2000 luas 6508 M² di Dusun Pengantap, Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat tertanggal 17 Juni 2000 yang telah didaftarkan pada Kantor Notaris/PPAT ERMI PURNAMASARI, S.H., MKn. No.02/W/XII/NOT/2021 Tanggal 22 Desember 2021 terhadap tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I;

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang telah melakukan balik nama atas tanah objek sengketa ke atas nama Tergugat II tanpa dasar hukum adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan segala surat – surat tanah objek sengketa yang timbul akibat perbuatan melawan hukum dan berada pada Tergugat II adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti atas tanah objek sengketa tersebut yaitu tanah Sertifikat Hak Milik No. 244 Surat Ukur Tanggal 11 – 03 – 2000 No. 301/BUM/2000 luas 6508 M² di Dusun Pengantap, Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, untuk dibalik nama ke atas nama Penggugat berdasarkan putusan perkara ini;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 244 Surat Ukur Tanggal 11 – 03 – 2000 No. 301/BUM/2000 luas 6508 M² di Dusun Pengantap, Desa Buwun Mas, Kecamatan Sekotong Tengah, Kabupaten Lombok Barat, dan segala surat – surat lainnya yang berkaitan dengan tanah objek sengketa yang berada pada Tergugat II dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku lagi;
9. Menghukum Para Tergugat atau siapapun juga untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yaitu sebesar Rp1.940.000,00 (satu juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah);

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mtr



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

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Senin, tanggal 14 Maret 2022, oleh kami, Kelik Trimargo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Kadek Dedy Arcana, S.H., M.H. dan Dwianto Jati Sumirat, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Mtr tanggal 4 Januari 2022, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 17 Maret 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Suci Wulandari, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kadek Dedy Arcana, S.H., M.H.

Kelik Trimargo, S.H., M.H.

Dwianto Jati Sumirat, S.H.

Panitera Pengganti,

Suci Wulandari, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
3.....P	:	Rp	75.000,00;
roses			
4.....P	:	Rp	70.000,00;
NBP			
5.....P	:	Rp	675.000,00;
anggilan			
6.....P	:	Rp	1.100.000,00;
emeriksaan setempat			
Jumlah	:	Rp	1.940.000,00;

(satu juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah)