



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataram yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**WAWAN ANDRIAWAN**

bertempat tinggal di Jl. Meninting X No. 7, Gubug Mamben, RT 005/RW 069, Kelurahan Pagesangan Barat, Kota Mataram, Provinsi NTB, Pagesangan Barat, Mataram, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hera Alvina S, S.H., M.H., dan kawan – kawan beralamat di Jalan Kesra Raya Nomor 17 PERUMNAS Tanjung Karang Permai Kecamatan Sekarbela Kota Mataram – NTB, dengan domisili elektronik (email) [alvas.862@gmail.com](mailto:alvas.862@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 21 Maret 2024 Nomor 303/SK.PDT/2024/PN. MTR, sebagai Penggugat ;

Lawan:

**1. Ir. I MADE BERNARD KASTAWO**

Bertempat tinggal di semula berkediaman di Jl. Raya Puputan No. 188, Kelurahan Renon, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali yang sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, Renon, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr





**2. SUDIRMAN**

Bertempat tinggal di Jl. Meninting X No. 6  
BTN KLK, RT 012/RW 067, Kelurahan  
Pagesangan Barat, Kec. Mataram, Kota  
Mataram, Provinsi NTB, Pagesangan Barat,  
Mataram, Kota Mataram, Nusa Tenggara  
Barat, selanjutnya disebut sebagai  
Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 22  
Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Mataram pada tanggal 26 Maret 2024 dengan Nomor Register  
86/Pdt.G/2024/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada 07 Oktober 1999 telah terjadi jual beli secara dibawah  
tangan dan lunas antara Tergugat I selaku penjual dan Tergugat II selaku  
Pembeli berupa bidang tanah berserta bangunan tercantum dalam  
Sertifikat Hak Milik No. 2430/Surat Ukur No. 3893/1993 seluas 200 M2 (Dua  
ratus meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan  
Mataram, Kota Mataram, Provinsi NTB saat ini menjadi Kelurahan  
Pagesangan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi NTB  
seharga Rp. 47.500.000;- (Empat puluh tujuh juta lima ratus rupiah)  
berdasarkan bukti kwitansi pembayaran dan aplikasi kiriman uang  
tertanggal 07 Oktober 1999 dan seketika juga Tergugat I menyerahkan asli  
dalam Sertifikat Hak Milik No. 2430 kepada Tergugat II, adapun batas-batas  
tanah sebagai berikut :

- Utara : Jl. Meninting X
- Selatan : Rumah milik Arif Budiman
- Timur : Tanah milik Wardi
- Barat : Gang Al Kadri

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr





Untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa;

2. Bahwa selanjutnya, pada 05 Maret 2023 Tergugat II menjual objek sengketa tersebut kepada Penggugat seharga Rp. 300.000.0000 (Tiga Ratus Juta) secara lunas berdasarkan Surat Jual Beli Tertanggal 05 Maret 2023 dan kwitansi pembayaran Tertanggal 05 Maret 2023, sehingga atas jual beli tersebut Tergugat II menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No. 2430 (Objek Sengketa) kepada Penggugat dan sejak 05 Maret 2023 Penggugat menguasai objek sengketa hingga saat ini.

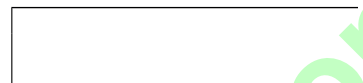
3. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah atau balik nama Sertifikat Hak Milik No. 2430 saat ini masih atas nama Ir. I Made Bernard Kastawo/Tergugat II menjadi nama Penggugat, Wawan Andriawan. Penggugat selalu menegur dan meminta Tergugat II agar membantu mengurus balik nama sertifikat tersebut, namun Tergugat II tidak mau membantu Penggugat begitunya juga dengan Tergugat I sudah menghilang dan tidak ketahui dimana keberadaanya sekarang. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Ir. I Made Bernard Kastawo untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Mataram. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa.

4. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 2430 atas nama Ir. I Made Bernard Kastawo yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat II maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Mataram untuk mengesahkan surat jual beli tanggal 05 Maret 2023 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor BPN Kota Mataram yang semula atas nama I Made Bernard Kastawo menjadi Wawan Andriawan.

5. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Membebankan biaya perkara sebagaimana peraturan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan Penggugat diatas, maka bersama ini Penggugat mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Mataram

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cq. Majelis Pemeriksa dan yang mengadili perkara aquo, menjatuhkan putusan yang bunyinya adalah sebagai berikut :

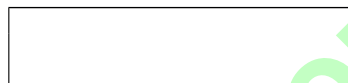
## **PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II berupa sebidang tanah berserta bangunan tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 2430 atas nama Ir. I Made Bernard Kastawo Surat Ukur No. 3893/1993 seluas 200 M2 (Dua ratus meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi NTB saat ini menjadi Kelurahan Pagesangan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi NTB pada 07 Oktober 1999 adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Surat Jual Beli Tertanggal 05 Maret 2023 yang isinya Tergugat II telah menjual sebidang tanah berserta bangunan kepada Penggugat yang terletak di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi NTB saat ini menjadi Kelurahan Pagesangan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi NTB berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2430 atas nama Ir. I Made Bernard Kastawo Surat Ukur No. 3893/1993 seluas 200 M2 (Dua ratus meter persegi) adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan bidang tanah beserta bangunan tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 2430 atas nama Ir. I Made Bernard Kastawo Surat Ukur No. 3893/1993 seluas 200 M2 (Dua ratus meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi NTB saat ini menjadi Kelurahan Pagesangan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi NTB dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Utara : Jl. Meninting X
  - Selatan : Rumah milik Arif Budiman
  - Timur : Tanah Kosong
  - Barat : Gang Al Kadri

Adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Sah secara hukum penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 2430 menjadi milik Penggugat;

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 2430 atas nama Ir. I Made Bernard Kastawo Surat Ukur No. 3893/1993 seluas 200 M2 (Dua ratus meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi NTB yang semula atas nama Ir. I Made Bernard Kastawo menjadi Wawan Andriawan;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Membebankan biaya perkara sebagaimana peraturan yang berlaku;

## **SUBSIDAIR :**

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Demikian gugatan ini kami ajukan dihadapan yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Mataram atas perhatian dan perkenannya dihaturkan terima kasih ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Para Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 27 Maret 2024 dan tanggal 25 April 2024, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat;

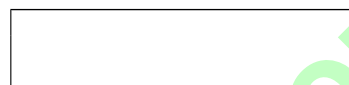
Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Tergugat tidak pernah hadir di dalam persidangan, maka mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan, untuk itu pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dengan membacakan isi surat gugatan Penggugat tersebut diatas;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Tanah Sertifikat Hak Milik No 2430, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P-1;

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr



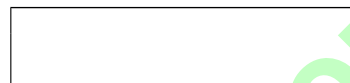


2. Fotokopi Bukti Aplikasi Kiriman Uang dari Tergugat II kepada Tergugat I tertanggal 7 Oktober 1999, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Persetujuan Penjualan tanah Sertifikat Hak Milik NO. 2430 atas nama Ir. I Made Bernard Kastowo oleh Istri Tergugat I tertanggal 05 Oktober 1999, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2430 atas nama Ir. I Made Bernard Kastowo, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Sertifikat Hak Milik No. 2430 tertanggal 28 Juni 2021, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Lokasi tanah oleh Lurah Pagesangan Barat tertanggal 28 Juni 2021, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Jual Beli SHM No. 2430 antara Penggugat dan Tergugat II, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi SPPT pajak Bumi dan Bangunan atas SHM No 2430 tertanggal 15 Oktober 2021, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi SPPT pajak Bumi dan Bangunan atas SHM No. 2430 tertanggal 15 Oktober 2021, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi KTP Pengugat, telah disesuaikan aslinya dan diberi materai diberi tanda P-10;
11. Fotokopi KTP Tergugat II, fotokopi dari fotokopi dan diberi materai, diberi tanda P-11;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yaitu :

1. Saksi **AHMAD** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr







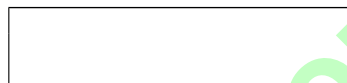
- Bahwa Saksi dipanggil untuk dimintai keterangan dalam status jual beli antara wawan dengan Sudirman;
- Bahwa Ahmad tetangga depan rumah dari objek yang dikuasai Penggugat;
- Bahwa batas batas :
  - Batas Utara Jalan meninting X;
  - Batas Selatan rumah milik Arif Budiman;
  - Batas timur tanah milik Wardi;
  - Batas Barat Gang Alkadri;
- Bahwa pemilik awal adalah Made Bernard dan dijual sekitar tahun 1999 karena Made Bernard pindah ke Bali kepada Bapak Sudirman dan tahun 2023 dijual lagi ke saudara Wawan Andriawan;
- Bahwa Saksi adalah Saksi dalam jual beli, dijual seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan luas tanah kurang lebih 2 are dan terletak di Jalan meninting X;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi **ARIF BUDIMAN** di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui jual beli antara Wawan dengan Sudirman pada tahun 2023 dengan harga nominal Rp.300.000,00 (tiga ratus juta rupiah) ;
- Bahwa batas batas objek adalah
  - Batas Utara : jalan meninting X,
  - Batas Selatan rumah milik Arif Budiman;
  - Batas Timur tanah milik Wardi;
  - Batas Barat Gang Alkadri;
- Bahwa sebelum dibeli Sudirman pemilik sebelumnya adalah Made Bernard;
- Bahwa Penggugat Wawan pernah bercerita mengenai kesulitan untuk menghubungi Made Bernard melalui Sudirman untuk proses balik nama karena Sertifikat Hak Milik atas nama Made Bernard;

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr





Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

3. Saksi **SUPARMAN** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa bahwa benar telah terjadi jual beli antara Wawan dengan Sudirman dan objek tersebut dikuasai oleh Wawan;
- Bahwa objek terletak di jalan meninting X;
- Bahwa alasan menjual rumah ke saudara Penggugat karena ingin pindah rumah ke Dompu untuk menghabiskan masa tua;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini telah mengajukan Kesimpulannya secara tertulis tertanggal 25 Juni 2024, dan oleh karena Penggugat tidak akan mengajukan apa-apa lagi maka selanjutnya memohon Putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala peristiwa dan kejadian selama persidangan telah tercatat dengan lengkap dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini dan dijadikan pertimbangan;

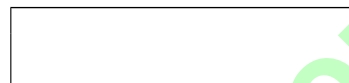
#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Posita gugatan Penggugat maka dapat diuraikan secara singkat adalah:

1. Bahwa pada 07 Oktober 1999 telah terjadi jual beli secara dibawah tangan dan lunas antara Tergugat I selaku penjual dan Tergugat II selaku Pembeli berupa bidang tanah berserta bangunan tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 2430/Surat Ukur No. 3893/1993 seluas 200 M2 (Dua ratus meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi NTB saat ini menjadi Kelurahan Pagesangan Barat, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi NTB seharga Rp.47.500.000,00 (Empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan bukti kwitansi pembayaran dan aplikasi kiriman uang

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr







# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 07 Oktober 1999 dan seketika juga Tergugat I menyerahkan asli dalam Sertifikat Hak Milik No. 2430 kepada Tergugat II, adapun batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara : Jl. Meninting X;
- Selatan : Rumah milik Arif Budiman;
- Timur : Tanah milik Wardi;
- Barat : Gang Al Kadri;

Untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa;

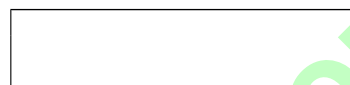
2. Bahwa selanjutnya, pada 05 Maret 2023 Tergugat II menjual objek sengketa tersebut kepada Penggugat seharga Rp.300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah) secara lunas berdasarkan Surat Jual Beli Tertanggal 05 Maret 2023 dan kwitansi pembayaran Tertanggal 05 Maret 2023, sehingga atas jual beli tersebut Tergugat II menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No. 2430 (Objek Sengketa) kepada Penggugat dan sejak 05 Maret 2023 Penggugat menguasai objek sengketa hingga saat ini;

3. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah atau balik nama Sertifikat Hak Milik No. 2430 saat ini masih atas nama Ir. I Made Bernard Kastawo/Tergugat II menjadi nama Penggugat, Wawan Andriawan. Penggugat selalu menegur dan meminta Tergugat II agar membantu mengurus balik nama sertifikat tersebut, namun Tergugat II tidak mau membantu Penggugat begitunya juga dengan Tergugat I sudah menghilang dan tidak ketahui dimana keberadaanya sekarang. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Ir. I Made Bernard Kastawo untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Mataram. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa.

4. Bahwa Penggugat mohon Pengadilan Negeri Mataram untuk mengesahkan surat jual beli tanggal 05 Maret 2023 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor BPN Kota Mataram yang semula atas nama I Made Bernard Kastawo menjadi Wawan Andriawan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah dipanggil secara patut tetapi tidak hadir maka dianggap tidak menggunakan haknya, sehingga pemeriksaan

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat, dan oleh karenanya akan diputus tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dalam persidangan menunjukkan bahwa Para Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan sebagaimana tersebut dalam Relaas Panggilan Sidang tertanggal 27 Maret 2024 dan 24 April 2024, oleh karena itu panggilan sidang yang dilakukan terhadap Para Tergugat terlebih dahulu harus dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan pemanggilan pertama terhadap Para Tergugat serta untuk memperoleh kepastian hukum dan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam beracara maka atas perintah Hakim Ketua Majelis, Juru Sita Pengadilan Negeri Mataram melakukan panggilan kembali dengan didasarkan pada Pasal 150 RBg yang pada pokoknya menjelaskan bahwa sebelum mengambil keputusan maka Ketua Pengadilan Negeri, dalam perkara a quo diwakilkan oleh Hakim Ketua Majelis, dapat memerintahkan untuk memanggil sekali lagi pihak yang tidak hadir agar datang menghadap pada hari yang ditentukan dalam sidang itu;

Menimbang, bahwa kemudian setelah diperhatikan dan dicermati Resi dari setiap Relaas Panggilan Sidang yang diterbitkan oleh Pos Indonesia, dijelaskan bahwa Relaas Panggilan Sidang tertanggal 27 Maret 2024 diterima oleh I Made Bernard Kastowo dan Sudirman selaku orang rumah dalam hal ini sebagai para Tergugat, kemudian Relaas Panggilan Sidang tertanggal 24 April 2024 diterima oleh I Made Bernard Kastowo dan Sudirman selaku orang rumah dalam hal ini sebagai Para Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian dalam melakukan pemanggilan atau menetapkan hari sidang berikutnya Hakim Ketua Majelis haruslah memperhatikan jauh atau dekatnya tempat tinggal para Tergugat dengan tempat persidangan sehingga berdasarkan pada Pasal 146 RBg lamanya pemanggilan terhadap Para Tergugat dengan hari persidangan tidak diperbolehkan melebihi 3 (tiga) hari kerja;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama semua Relaas Panggilan Sidang dimana Para Tergugat dipanggil dengan tenggang waktu paling sedikit 3 (tiga) hari sebelum persidangan digelar, sehingga apabila didasarkan dengan Pasal 146 RBg maka Para Tergugat telah dilakukan

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr





pemanggilan secara sah dan patut menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dan pertimbangan hukum tersebut di atas serta didasarkan pada Pasal 149 RBg yang pada pokoknya menjelaskan, bila pada hari yang telah ditentukan Para Tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan diputuskan tanpa kehadirannya (*verstek*);

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti surat bertanda P-11 serta 3 (tiga) orang Saksi, yang bernama Ahmad, Arif Budiman dan Suparman;

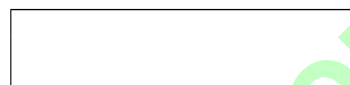
Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah apakah peralihan hak dari Tergugat I dan Tergugat II selanjutnya kepada Penggugat adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, sehingga dengan demikian maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Posita dan Petitum gugatan dalam perkara a quo dengan kata lain bahwa Petitum haruslah didukung oleh Posita/fundamentum petendi yang diuraikan dengan jelas baik fakta maupun segi hukumnya serta dikaitkan pula dengan alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan;

Menimbang, bahwa kemudian dalam poin 2 (dua) petitum gugatannya, Penggugat memohon agar jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II berupa sebidang tanah berserta bangunan tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 2430 atas nama Ir. I Made Bernard Kastawo Surat Ukur No. 3893/1993 seluas 200 M2 (Dua ratus meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, Provinsi NTB adalah sah dan berkekuatan hukum maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Jual Beli antara Tergugat II dan Penggugat sah dan berkekuatan hukum tetap maka terlebih dahulu Penggugat dalam persidangan perkara aquo telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 yaitu Kuitansi pembelian tertanggal 7 Oktober 1999 tertulis bahwa Sudirman telah membeli sebidang tanah dan bangunan type 54 di Jl. Meninting X no. 6 BTN Kekalik Kelurahan Pagesangan Kecamatan Mataram dari Ir. Made Bernars

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kastawo senilai Rp. 47.500.000,00 (empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), berdasarkan Sertifikat hak Milik no. 2430, Gambar situasi No 3893/1993 tanggal 3 November 1993, Sertifikat tanah No. 23.01.72.01.1.02430 serta pembayaran Air tertanggal 23 Agustus 1999, pembayaran listrik Agustus 1999 dan pembayaran telpon September 1999, yang disaksikan oleh Ev. Dimon Sianturi, yang mana bukti surat bertanda P-1 tersebut bersesuaian dengan bukti surat bertanda P-4 yaitu Sertifikat Hak Milik No 2430 atas nama Ir. Made Bernard Kastawo yang terletak di Kelurahan Pagesangan berdasarkan Surat Ukur No 3893/1993 dengan luas 200 M<sup>2</sup> tertanggal 4 Maret 2022;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 tersebut berkaitan pula dengan bukti surat bertanda P-2 berupa bukti Aplikasi Kiriman Uang dari Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Mataram yang tertulis Ny. Sudirman (istri dari Tergugat II) selaku pemilik rekening Bank Negara Indonesia dengan No rekening 038.0000.854.52/901 telah mengirimkan uang sejumlah Rp. 47.500.000,00 (empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Angela Merici Umi Nirwana dengan Nomor rekening 302.781172837.901 tertanggal 7 Oktober 1999. Selanjutnya bukti surat bertanda P-3 yaitu Surat Persetujuan tertanggal 5 Oktober 1999 dari Angela Merici Umi Nirwana selaku istri dari Ir. Made Bernard Kastawo (Tergugat I) menerangkan bahwa menyetujui penjualan sebidang tanah dan bangunan type 54 di Jl. Meninting X no. 6 BTN Kekalik Kelurahan Pagesangan Kecamatan Mataram berdasarkan Sertifikat Hak Milik no. 2430, Gambar situasi No 3893/1993 tanggal 3 November 1993, Sertifikat Tanah No. 23.01.72.01.1.02430;

Menimbang bahwa dari bukti surat P-2 yaitu bukti Aplikasi Kiriman Uang dari Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Mataram yang tertulis Ny. Sudirman (istri dari Tergugat II) selaku pemilik rekening Bank Negara Indonesia dengan No rekening 038.0000.854.52/901 telah mengirimkan uang sejumlah Rp. 47.500.000,00 (empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Angela Merici Umi Nirwana dengan nomor rekening 302.781172837.901 tertanggal 7 Oktober 1999 dan bukti surat P-3 yaitu Surat Persetujuan tertanggal 5 Oktober 1999 dari Angela Merici Umi Nirwana selaku istri dari Ir. Made Bernard Kastawo (Tergugat I) menerangkan bahwa menyetujui penjualan sebidang tanah dan bangunan type 54 di Jl. Meninting X no. 6 BTN Kekalik Kelurahan Pagesangan Kecamatan Mataram berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2430, Gambar situasi No 3893/1993 tanggal 3 November 1993, Sertifikat

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr



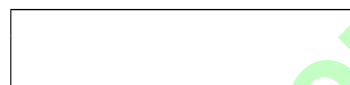


# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah No. 23.01.72.01.1.02430, Majelis Hakim menilai bahwa dalam perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut ada keterlibatan secara aktif pihak Angela Merici Umi Nirwana yang mengaku sebagai pihak istri dari Tergugat I yaitu I Made Bernard Kastawo sebagaimana tercantum dalam bukti surat (P-3) dimana Tergugat I yaitu I Made Bernard Kastawo yang namanya tercantum sebagai pemegang Hak Milik tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2430 Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Mataram Kota Mataram Provinsi Nusa Tenggara Barat yang menjadi obyek sengketa (bukti surat P-4) dimana Angela Merici Umi Nirwana dalam bukti surat P-2 adalah sebagai pihak yang dituju dalam pengiriman uang yang didalilkan sebagai uang jual beli tanah obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II dan pihak yang memberikan persetujuan dalam jual beli tersebut sebagaimana bukti surat P-3 dengan demikian Angela Merici Umi Nirwana yang tidak dijadikan pihak Tergugat oleh Penggugat menjadikan pihak yang digugat oleh Penggugat menjadi tidak lengkap, begitu juga dengan pihak Ny Sudirman yang dalam bukti P-2 adalah pihak yang mengirimkan uang yang didalilkan sebagai uang jual beli tanah obyek sengketa tidak dijadikan pihak Tergugat oleh Penggugat, dengan demikian antara bukti kwitansi P-1 dan bukti pengiriman uang (P-2) berbeda pihaknya karena dalam bukti surat P-1 yaitu Kuitansi pembelian tertanggal 7 Oktober 1999 tertulis bahwa Sudirman telah membeli sebidang tanah 200 M<sup>2</sup> dan bangunan type 54 di Jl. Meninting X no. 6 BTN Kekalik Kelurahan Pagesangan Kecamatan Mataram dari Ir. Made Bernard Kastawo senilai Rp. 47.500.000,00 (empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), Berdasarkan Sertifikat hak Milik no. 2430, Gambar situasi No 3893/1993 tanggal 3 November 1993, Sertifikat tanah No. 23.01.72.01.1.02430 serta pembayaran Air tertanggal 23 Agustus 1999, pembayaran listrik Agustus 1999 dan pembayaran telpon September 1999, yang disaksikan oleh Ev. Dimon Sianturi, adalah pembelian tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II dan bukan antara Angela Merici Umi Nirwana dengan Ny Sudirman, sehingga dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa dengan Ny Sudirman dan Angela Merici Umi Nirwana tidak dijadikan pihak oleh Penggugat maka pihak Tergugat menjadi tidak lengkap, dan hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1125 K//Pdt/1984 menyatakan *judex facti salah menerapkan tata tertib beracara, semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I*

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr







# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I, sehingga karena kurang pihak maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa karena gugatan Penggugat pihaknya tidak lengkap maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut pokok perkara ;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Para Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima 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 dinyatakan tidak dapat diterima dengan verstek;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan verstek;

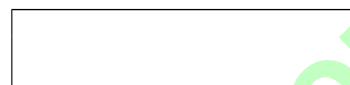
Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan verstek, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBG, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) dengan verstek;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.528.000,00 (Satu juta lima ratus dua puluh delapan ribu rupiah) ;

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr







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

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Kamis tanggal 8 Agustus 2024 , oleh kami Isrin Surya Kurniasih, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Lalu Moh. Sandi Iramaya, S.H., M.H. dan Glorious Anggundoro, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hery Supriyadin, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui \_Sistem informasi pengadilan pada hari itu juga ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

Lalu Moh. Sandi Iramaya, S.H., M.H.

Isrin Surya Kurniasih, S.H., M.H.

t.t.d.

Glorious Anggundoro, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Hery Supriyadin, S.H.

**Perincian Biaya Perkara :**

|              |     |           |
|--------------|-----|-----------|
| 1. Materai   | Rp. | 10.000,00 |
| 2. Redaksi   | Rp. | 10.000,00 |
| 3. Sumpah    | Rp. | 25.000,00 |
| 4. Proses    | Rp. | 75.000,00 |
| 5. PNBP      | Rp. | 70.000,00 |
| 6. Panggilan | Rp. | 38.000,00 |

Halaman 15 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr





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

7. Pemeriksaan Setempat Rp. 1.300.000,00±

Jumlah Rp. 1.528.000,00

(Satu juta lima ratus dua puluh delapan ribu rupiah)

Untuk turunan sesuai aslinya :  
Panitera Pengadilan Negeri Mataram Kelas IA

TTD  
**I DEWA GEDE SUARDANA, S.H.**  
**NIP. 19660204 198703 1 003**

Halaman 16 dari 15 Putusan Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Mtr

