



**PUTUSAN**

**Nomor 200 / PDT / 2020 PT.MTR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

LAKSMI YULIANTI, Jenis Kelamin Perempuan, umur 51 thn, bertempat tinggal di jalan Panji Anom Gg, IV Nomor 4 Kekalik Indah RT. 001 / RW .196, Kelurahan Kekalik Jaya, Kecamatan Sekarbele, Kota Mataram dan LALU MUNAWARDANA, Laki-laki, umur 57 thn, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Penarukan Lauk, Desa Kebon Ayu, Kecamatan Gerung, Kabupaten Lombok Barat, dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu MAWARDI, S.H.M.H dan FAUZI YOYOK, S.H.M.H masing-masing adalah Advokad pada Kantor Advokad dan Konsultan hukum MAWARDI, S.H. dan REKAN yang beralamat di Jalan Pariwisata (Eks Jalan Benteng) Nomor : 11, Kelurahan Pejanggik, Kecamatan Mataram, Kota Mataram berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan register Nomor : 530/SK.Pdt/20/PN Mtr tanggal 10 Agustus 2020; Selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;

Melawan

HJ. KURNIAHATI KARTINI, S.Ag jenis kelamin Perempuan, lahir di Lombok Timur, 18 Agustus 1974, bertempat tinggal di Pakis VI / 19 Sayo Baru RT / RW 012 / 281, Kelurahan Turide, Kecamatan Sandubaya, Kota

Halaman 1 dari 10 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT MTR



Mataram dalam hal ini diwakili oleh Kuasa hukumnya yaitu Dr.UMAIYAH, SH.MH dan SITI RACHMIN, SH kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan Bung Karno No. 37 Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.05/Adv.UM&Rkn/Pdt/II/2020 tanggal 12 Februari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 348/SK.PDT/2020/PN Mtr tanggal 3 Juni 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula PENGGUGAT;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

**Setelah membaca ;**

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 200 / PDT / 2020 / PT.MTR, tanggal 23 November 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding ;
2. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 23 November 2020 No. 200/ PDT / 2020 / PT.MTR tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim ;
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatannya secara tertulis tertanggal 28 April 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dibawah Register perkara Nomor 109/Pdt.G/2020/PN.Mtr. tanggal 13 Mei 2020 yang isinya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa pada tahun 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I dan II melakukan hubungan jual beli terhadap Tanah yang di atasnya berdiri bangunan Rumah yang tertetak di Jalan Panji Anom.Gang IV/4,Kekalik Indah,Kelurahan kekalik jaya,Kecamatan Sekarbela,Kota Mataram, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Jalan Komplek;
  - Timur : Tanah Kosong milik Firman Ishak;
  - Selatan : Haji Muhammad;
  - Barat : Pak Putu;

Halaman 2 dari 10 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT MTR



Untuk selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA;

- Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah suami isteri yang sah, namun telah bercerai;
- Bahwa sebelum Akta Jual beli tersebut di buat, Penggugat telah lebih dahulu membayar uang muka sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagaimana kwitansi penerimaan tanggal 23 Juli 2016, dan telah lunas pada tahun 2017, sehingga baru dibuatkan AKTA JUAL BELI pada tahun 2017 sebagaimana AKTA JUAL BELI NOMOR 100, TANGGAL 19 April 2017 di hadapan Notaris INDAH PURWANI,SH;
- Bahwa terhadap Jual beli tersebut Tergugat I dan II telah pula menyerahkan 1 buah Sertifikat Hak Milik obyek sengketa dan telah dibalik nama ke atas nama Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor nomor 1512/Desa Tanjung Karang, seluas 302 M2;
- Bahwa pada saat rumah tersebut belum Penggugat lunasi, Tergugat I tetap tinggal di Obyek Sengketa adapun Tergugat II sudah tidak menempati Obyek sengketa tersebut dan setelah lunas baru Penggugat menanyakan kapan kesediaan Tergugat I untuk keluar dari Obyek sengketa;
- Bahwa setelah Penggugat menunggu kesediaan Tergugat I untuk mengosongkan atau pindah dari Obyek sengketa namun rupanya Tergugat I tetap bertahan di Obyek sengketa walaupun sudah Penggugat minta secara baik-baik;
- Bahwa oleh karena Tergugat I tetap bertahan di Obyek sengketa, maka Penggugat telah mengirimkan somasi tertanggal 29 Mei 2019 namun Tergugat I tetap bertahan di Obyek sengketa, sehingga Penggugat mengajukan Gugatan ini di Pengadilan Negeri Mataram;
- Bahwa dengan adanya Perbuatan Tergugat I yang tetap bertahan di obyek sengketa sementara Penggugat telah membayar lunas, maka Perbuatan Tergugat I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, telah menimbulkan kerugian pada pihak Penggugat, baik kerugian Materiil maupun Immateriil, dimana Tergugat I telah menempati 3 tahun sejak jual beli tersebut terjadi;
- Bahwa adapun kerugian yang Penggugat alami adalah sebagai berikut :



Kerugian Materiil :

- Bahwa apabila Penggugat menyewakan Obyek sengketa tersebut sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).- selama 3 tahun 2017 sampai dengan 2019 maka Penggugat akan menerima hasil sewa sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).- dan akan terus bertambah selama Tergugat I tetap bertahan di obyek sengketa.

Kerugian Immateriil :

- Bahwa kerugian Immateriil yang Penggugat alami adalah menanggung beban moral yang berkepanjangan, karena sudah membeli Obyek sengketa tersebut namun tidak dapat menempati, sehingga sudah sepantasnya Penggugat meminta kerugian sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

1. Bahwa apabila ditotalkan seluruh kerugian Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat I yaitu kerugian materiil + kerugian imateriil yakni : Rp.60.000.000 + Rp. 500.000.000,- = Rp560.000.000,- ( lima ratus enam puluh juta rupiah). Bahwa Tergugat I yang menyebabkan Penggugat mengalami kerugian tersebut wajib mengganti kerugian kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPperdata;
2. Bahwa untuk menghindari kerugian Penggugat dan Obyek sengketa tidak dialihkan oleh Tergugat I, mohon terhadap Obyek sengketa diletakkan Sita Jaminan;
3. Bahwa selanjutnya Penggugat mohon agar terhadap Tergugat I di perintahkan untuk mengosongkan Obyek sengketa bilamana perlu dengan bantuan pihak Kepolisian;
4. Bahwa agar Tergugat I tidak lalai dalam menjalankan isi Putusan, mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,-/hari (lima ratus ribu rupiah perhari) apabila lalai menjalankan isi putusan;
5. Bahwa selain itu mohon pula agar terhadap putusan dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat baik verzet, banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, selanjutnya kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram Yth. Cq. Majelis Hakim untuk memeriksa perkara dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 10 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT MTR



3. Menyatakan Sah Jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli no.100, tanggal 19 April 2017;
4. Menyatakan Obyek sengketa yang terletak di di jalan Panji Anom Gg, IVNomor 4 Kekalik Indah RT. 001 / RW .196 Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbele Kota Mataram, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Jalan Komplek;
  - Timur : Tanah Kosong milik Firman Ishak;
  - Selatan : Haji Muhammad;
  - Barat : Pak Putu;adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan demi hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang tetap bertahan diobyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan hukum kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat sebesar :

Kerugian Materiil :

Bahwa apabila Penggugat menyewakan Obyek sengketa tersebut sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).- selama 3 tahun 2017 sampai dengan 2019 maka Penggugat akan menerima hasil sewa sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah),- dan akan terus bertambah selama Tergugat I tetap bertahan di obyek sengketa;

Kerugian Immateriil :

Bahwa kerugian Immateriil yang Penggugat alami adalah menanggung beban moral yang berkepanjangan, karena sudah membeli Obyek sengketa tersebut namun tidak dapat menempati, sehingga sudah sepantasnya Penggugat meminta kerugian sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
7. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk membayar kerugian Penggugat yaitu kerugian materiil + kerugian imateriil yakni :  
Rp.60.000.000 + Rp. 500.000.000,- = Rp560.000.000,- ( lima ratus enam puluh juta rupiah).
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap obyek sengketa;
9. Memerintahkan kepada Tergugat I atau terhadap siapa saja yang mendapat



hak dari padanya untuk mengosongkan obyek sengketa bilamana perlu dengan bantuan pihak Kepolisian;

10. Menghukum Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu) setiap hari apabila lalai menjalankan isi putusan;
11. Bahwa mohon pula agar terhadap putusan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat;
12. Dan/atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil –adilnya;

Mengutip, serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 5 Oktober 2020 Nomor 109/Pdt.G/2020/PN.Mtr yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sah Jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli no.100, tanggal 19 April 2017;
3. Menyatakan Obyek sengketa yang terletak di di jalan Panji Anom Gg, IV Nomor 4 Kekalik Indah RT. 001 / RW .196 Kelurahan Kekalik Jaya Kecamatan Sekarbele Kota Mataram, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : Jalan Komplek;
  - Timur : Tanah Kosong milik Firman Ishak;
  - Selatan : Haji Muhammad;
  - Barat : Pak Putu;adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan demi hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang tetap bertahan diobyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I atau terhadap siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan obyek sengketa bilamana perlu dengan bantuan pihak Kepolisian;
6. Menghukum Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu) setiap hari apabila lalai menjalankan isi putusan;



7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang telah diperhitungkan sebesar Rp. 1.516.000,00 (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Oktober 2020 Para Tergugat/Para Pemanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Mataram tanggal 5 Oktober 2020 Nomor 109/Pdt.G/2020/PN.Mtr untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca Risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 Oktober 2020 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara syah dan seksama kepada pihak Penggugat/Terbanding;

Membaca Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara ( INZAGE ) Nomor 109 / Pdt.G / 2020/ PN.Mtr, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mataram. telah memberi kesempatan kepada pihak Penggugat/ Terbanding pada tanggal tanggal 23 Oktober 2020 dan kepada Para Tergugat/ Para Pemanding pada tanggal 23 Oktober 2020;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

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

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Para Tergugat/Para Pemanding tidak mengajukan Memori Banding dan Penggugat/Terbanding tidak juga mengajukan Kontra Memori Banding ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 5 Oktober 2020 Nomor 109 / Pdt.G / 2020 / PN Mtr, dan ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, dan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat banding

Halaman 7 dari 10 Putusan Nomor 200/PDT/2020/PT MTR



dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan-keadaan dan alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan oleh karena itu dianggap telah tercantum pula dalam putusan Majelis Hakim tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 109 / Pdt.G / 2020 / PN Mtr tertanggal 5 Oktober 2020 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Tergugat/Para Pembanding tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat peraturan hukum dan Undang-undang yang bersangkutan, khususnya Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta RBg ;

**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Para Tergugat/Para Pembanding;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 5 Oktober 2020 Nomor 109 / Pdt.G / 2020 / PN Mtr. yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.00 ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari **Selasa** tanggal **15 Desember 2020** oleh kami **Bambang Sasmito, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Mataram selaku Ketua Majelis dengan **Majedi Hendi Siswara, S.H.,M.H.** dan **I Gede Komang Ady Natha, S.H.,M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 23 November 2020, Nomor : 200 / PDT / 2020 / PT.MTR.



untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Selasa** tanggal **22 Desember 2020** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh **Dra.Desak Made Wirasni, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak berperkara;

**Hakim Anggota ,**

**Hakim Ketua ,**

**Majedi Hendi Siswara, S.H.,M.H.**  
**Sasmito,S.H.M.H**

**Bambang**

**I Gede Komang Ady Natha, S.H.,M.Hum.**

Panitera Pengganti,

**Dra.Desak Made Wirasni,S.H.**



Perincian biaya :

Meterai..... : Rp 6.000,00

Redaksi..... : Rp 10.000,00

Biaya Pemberkasan ..... : Rp 134.000,00

Jumlah ..... Rp 150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah);

**Mataram, 22 Desember 2020**

**Untuk Salinan Resmi,**

**Panitera**

**I GDE NGURAH ARYA WINAYA, SH.M.H.**

**NIP. 19630424 1983111 001**