



**PUTUSAN**

**Nomor 41/Pdt.G/2020/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:

1. **H. Nur Wachid, S.Pd**, berkedudukan di di Jalan Musi No. 8 Lingkungan Asahan RT.10/RW.190 Tanjung Karang, Kota Mataram dalam hal ini memberikan kuasa kepada Denny Nur Indra, S.H. beralamat di Perumahan Bale Lumbang Residen Blok B3/2, Parampuan Labu Api, Kabupaten Lombok Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Februari 2020 sebagai ----- **Penggugat I** -----
2. **Sukiman, S.E.**, berkedudukan di Kekalik Manggis Karang Pule Rt.007/RW.172 Kelurahan Karang Pule, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram dalam hal ini memberikan kuasa kepada Denny Nur Indra, S.H. beralamat di Perumahan Bale Lumbang Residen Blok B3/2, Parampuan Labu Api, Kabupaten Lombok Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Februari 2020 sebagai ----- **Penggugat II** -----;
3. **Drs. H. Maliki Zain**, berkedudukan di Jl. Kapuas X/2 Perumnas Lingkungan Asahan, Kelurahan Tanjung Karang Permai, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram dalam hal ini memberikan kuasa kepada Denny Nur Indra, SH beralamat di Perumahan Bale Lumbang Residen Blok B3/2, Parampuan Labu Api, Kabupaten Lombok Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Februari 2020 sebagai ----- **Penggugat III** -----;

Lawan:

**Maryna Tios**, bertempat tinggal di Jalan Swakarya No. 3 Kekalik Jaya, Kelurahan Kekalik, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram.dan sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti , sebagai ----- **Tergugat** -----;

*Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN Mtr*



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memeriksa bukti surat dan Para Saksi yang diajukan Penggugat;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 11 Februari 2020 dalam Register Nomor 41/Pdt.G/2020/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2011 Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah yang diatas berdiri bangunan RUKO seluas 46 m<sup>2</sup> SHM No. 189 atas nama Pemegang Hak MARYNA TIOS(Tergugat) terletak Jalan Swakarya, Kelurahan Kekalik Jaya, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, dengan batas-batas sebagai berikut pada saat ini adalah:

- Sebelah Utara : Jalan Swakarya
- Sebelah Selatan : Kali Ancar
- Sebelah Timur : NIB 00194
- Sebelah Barat : NIB 00196

yang selanjutnya disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**

2. Bahwa harga dari obyek sengketa disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) yang dibayar secara bertahap atau dalam 4 (empat) kali pembayaran yaitu:

- Pembayaran pertama sejumlah Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) tanggal 30 Nopember 2011;
- Pembayaran kedua sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 31 Desember 2011;
- Pembayaran ketiga sejumlah RP. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 1 Februari 2012;

3. Bahwa setelah terjadinya jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat tersebut, obyek sengketa langsung dikuasai dan dipergunakan oleh Penggugat sebagai Kantor Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram hingga sekarang tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga;

4. Bahwa Para Penggugat bermaksud untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa tersebut ke atas nama Pusat Koperasi

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram (Penggugat) namun karena jual beli yang dilakukan antara Para Penggugat dan Tergugat dilakukan dibawah tangan (hanya berupa kuitansi penerimaan uang) sehingga permohonan balik nama atas Sertifikat Hak Milik tersebut tidak dapat dikabulkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram;

5. Bahwa karena Tergugat saat ini sudah tidak diketahui keberadaannya sehingga Para Penggugat sangat kesulitan untuk memintanya menghadap pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dilakukan transaksi jual beli sehingga untuk kepastian hukum atas obyek sengketa maka dengan terpaksa gugatan ini kami ajukan agar dapat dinyatakan bahwa transaksi jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram (Para Penggugat) dengan Tergugat adalah sah dan mengikat;

6. Bahwa karena jual beli tersebut dinyatakan sah dan mengikat maka Para Penggugat berdasarkan putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap dapat mengajukan permohonan balik nama atas obyek sengketa kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram meskipun Tergugat tidak hadir pada persidangan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mataram Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk selanjutnya memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas obyek sengketa adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang sebidang tanah yang diatas berdiri bangunan RUKO seluas 46 m<sup>2</sup> SHM No. 189 atas nama Pemegang Hak MARYNA TIOS (Tergugat) terletak Jalan Swakarya, Kelurahan Kekalik Jaya, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, dengan batas – batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Swakarya
- Sebelah Selatan : Kali Ancar
- Sebelah Timur : NIB 00194
- Sebelah Barat : NIB 00196

4. Menghukum Tergugat untuk hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan penandatanganan balik nama atas obyek

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dan apabila Tergugat tidak hadir maka Tergugat dianggap telah memberikan kuasa kepada Para Penggugat untuk menandatangani balik nama tersebut setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

6. Dan/atau Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat diwakili oleh kuasanya Denny Nur Indra, S.H. dan Israil, S.H. adalah Advokat & Pengacara yang beralamat pada Kantor Perkumpulan Bantuan Hukum Adelia Indonesia di Perumahan Balelumbang Residen II Blok B3/2 Parampuan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Mataram dengan Nomor: 41/Pdt.G/2020/Pn.Mtr tertanggal 11 Februari 2020 untuk menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 13 Februari 2020, dan risalah panggilan sidang melalui media masa tanggal 28 Februari 2020 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBg, Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Tergugat telah melepaskan haknya di dalam persidangan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak lawan tidak hadir, sehingga tidak bias dilakukan proses mediasi dalam perkara ini sebagaimana amanat dari Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, dengan pembacaan surat gugatan Penggugat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat/kuasanya tidak pernah hadir walau telah dipanggil dengan patut tidak hadir dalam persidangan, sehingga persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat (verstek);

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/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 selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut ternyata terdapat perbaikan, yaitu pada posita nomor 2 yang pada pokoknya sebagai berikut:

2. Bahwa harga dari obyek sengketa disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) yang dibayar secara bertahap atau dalam 4 (empat) kali pembayaran yaitu:

- Pembayaran pertama sejumlah Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) tanggal 30 November 2011;
- Pembayaran kedua sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 31 Desember 2011;
- Pembayaran ketiga sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 25 Januari 2012;

Menimbang bahwa atas perubahan gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Penggugat menyatakan tetap pada gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, dimuka persidangan Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy surat-surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, kecuali bukti surat yang diberi tanda P-4 yang berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi KTP atas nama Nurwachid, **diberi tanda P-1;**
2. Fotokopi KTP atas nama Sukiman, S.E., **diberi tanda P-2;**
3. Fotokopi KTP atas nama Maliki Zain, **diberi tanda P-3;**
4. Fotokopi KTP atas nama Maryna Tios, **diberi tanda P- 4;**
5. Fotokopi Transaksi Pembayaran Ruko sejumlah 4x, **diberi tanda P- 5;**
6. Fotokopi sertifikat hak Milik No. 189 Prov. NTB Kota Mataram, Kec. Sekarbela, Kel. Kekalik Jaya, **diberi tanda P-6;**
7. Fotokopi Akta Pendirian Koperasi, **diberi tanda P-7;**
8. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli, **diberi tanda P-8;**
9. Fotokopi blangko Akta Jual Beli, **diberi tanda P-9;**
10. Fotokopi kwitansi tanda terima dari Maryna Tios uang sejumlah Rp 310.000.000,- ( tiga ratus sepuluh juta rupiah), **diberi tanda P- 10;**

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat di persidangan juga mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## 1. Saksi Suraji

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui tentang jual beli ruko antara Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) dengan Tergugat Maryna Tios;
- Bahwa jual beli tersebut terjadi pada tahun 2011, namun Saksi lupa tanggal dan bulannya karena sudah berkali-kali pembayarannya;
- Bahwa jual beli tersebut seharga Rp310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dengan 4x pembayaran;
- Bahwa Pembayaran tersebut dimulai tahun 2011 dan berakhir awal tahun 2012;
- Bahwa pembayaran pertama adalah sebesar Rp 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah), pembayaran kedua sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), untuk pembayaran ketiga dan keempat Saksi lupa namun total harga jualnya Saksi ingat yakni sebesar Rp 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa setelah pembayaran ruko tersebut selesai dibayar, pembayaran tersebut tidak ada buktinya karena waktu itu saling percaya dan tetangga, jadi belinya dibawah tangan, bahwa yang mengurus bertiga yaitu Ketua H. Lalu Muria, Sekretaris Zubirman, dan Saksi selaku bendahara, pada masa itu terjadi jual beli, yang melakukan pembayaran adalah sekretaris, diserahkan pada kasir Alm Lalu Atan;
- Bahwa pembayaran ruko tersebut ada kwitansi dan yang pegang saat itu adalah sekretaris;
- Bahwa ruko tersebut sudah ada sertifikat hak milik (sesuai dengan bukti P-6);
- Bahwa yang melakukan transaksi saat jual beli adalah Bapak Ir. Jubirman, saat itu menjabat sebagai Sekretaris PKPRI tahun 2011;
- Bahwa luas ruko tersebut adalah sekitar 46 m<sup>2</sup> (empat puluh enam meter persegi);
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas dari ruko tersebut yakni batas sebelah utara jalan raya namun Saksi tidak ingat nama jalannya, Selatan terdapat kali, Timur ada ruko namun Saksi tidak tahu nama pemiliknya, Barat terdapat Ruko namun Saksi juga tidak tahu nama pemiliknya;
- Bahwa Saksi dari tahun 2011 adalah bendahara Koperasi sampai dengan tahun 2014, lalu kemudian Saksi berhenti jadi Bendahara Koperasi (PKPRI);
- Bahwa dulu Tergugat tinggal di sebelah ruko yaitu di Jl. Swakarya No. 3 Kekalik Jaya, Kelurahan Kekalik, Kec. Sekarbela, Kota Mataram, namun

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN Mtr



setelah pembayaran ruko tersebut lunas Saksi tidak tahu tergugat pindah kemana;

- Bahwa Saksi setelah jual beli tersebut pernah bertemu dengan Tergugat, tetapi Saksi sampai sekarang tidak tahu dimana keberadaan Tergugat;

## 2. Saksi I Nengah Sukma Muliawan

- Bahwa Saksi mengetahui tentang jual beli ruko antara Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) dengan Tergugat Maryna Tios;

- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat saat penanda tangan akta jual beli di tahun 2012;

- Bahwa saat itu Tergugat datang bersama H. Lalu Muria dan Pak Zubirman;

- Bahwa kedatangan Tergugat bersama dengan H. Lalu Muria dan Pak Zubirman adalah untuk penanda tangan Akta Jual Beli;

- Bahwa akta jual beli tersebut ada pada Saksi (ditunjukkan di depan persidangan), rencananya Akta Jual Beli tersebut akan diturunkan dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan;

- Bahwa ada Akta Jual Beli dari Tergugat kepada PKPRI, namun belum lengkap;

- Bahwa Saksi sampai sekarang tidak pernah lagi berhubungan dengan Ketua dan Sekretaris PKPRI;

## 3. Saksi Zubirman

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat, dijelaskan Saksi bahwa Para Penggugat adalah pengurus pusat Koperasi, Nurwachid (Penggugat I) sebagai Ketua Koperasi, Sukiman (Penggugat II) sebagai Sekretaris, dan Maliki Zain (Penggugat III) sebagai Bendahara;

- Bahwa pada tahun 2012 Saksi pernah melakukan transaksi jual beli ruko antara Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) dengan Tergugat Maryna Tios;

- Bahwa lokasi ruko tersebut berada di Jl. Swakarya, Kelurahan Kekalik Jaya, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, namun Saksi lupa untuk luas dari ruko tersebut;

- Bahwa selama Koperasi menempati ruko tersebut tidak ada yang keberatan;

- Bahwa Saksi tidak tahu keberadaan Tergugat dan tidak pernah berkomunikasi dengan Tergugat;

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi saat itu pernah menjadi pengurus di PKPRI dengan jabatan Sekretaris dari tahun 2008 sampai tahun 2012;
- Bahwa pada saat terjadinya transaksi jual beli ruko tersebut Saksi masih menjabat sebagai Sekretaris;
- Bahwa Saksi mengetahui asal usul jual beli ruko tersebut yakni sekitar tahun 2010 pihak PKPRI sepakat untuk mencari sekretariat dengan lokasi yang bagus, kebetulan saat itu ruko milik Tergugat tersebut dipasang plang "Dijual", sehingga akhirnya Saksi dan pengurus Koperasi lainnya menanyakan langsung kepada pemilik ruko yakni Tergugat Maryna Tios yang tinggal sekitar 2 (dua) lokal sebelah barat dari ruko tersebut, setelah ditanyakan ternyata ruko dijual dengan harga Rp310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa setelah pertemuan tersebut, 2 (dua) minggu kemudian sekitar bulan November 2011 langsung dilakukan pembayaran, namun karena uangnya belum terkumpul jadi dilakukan pembayaran sebanyak 4 kali;
- Bahwa saat itu tidak ada perjanjian jual beli karena antara Pihak PKPRI dengan Tergugat saling percaya, saat itu dari Pihak PKPRI adalah Lalu Muria sebagai Ketua PKPRI dan bendaharanya adalah Bapak Suraji yang melakukan negosiasi dengan Tergugat sehingga terjadi kesepakatan harga sebesar Rp310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dengan beberapa kali pembayaran;
- Bahwa pembayaran tersebut dibayarkan dengan Termin pertama terjadi pada bulan November 2011 dibayar *cash*/Tunai yang diterima langsung oleh Tergugat sebesar Rp210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan dibuatkan kwitansi pembayaran, kemudian dibawa ke Notaris untuk dibuatkan Akta Jual Beli, kemudian kwitansi tersebut disimpan di Notaris dimana Saksi tidak ingat keberadaannya, termin kedua pada Desember 2011 dengan pembayaran sebesar RP 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), termin ketiga dan keempat pada tanggal 1 Februari 2012 dan 11 Februari 2012 dengan total pembayaran sisanya sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang dibayarkan secara *cash*/tunai langsung kepada Tergugat;
- Bahwa setelah pembayaran Saksi masih bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa pihak PKPRI pernah ke Notaris untuk membuat Akta Jual Beli atas ruko tersebut bersama dengan Lalu Muria selaku Ketua PKPRI;
- Bahwa sampai sekarang Saksi tidak tahu sudah selesai atau belum Akta Jual beli tersebut dan pada tahun 2014 Saksi bersama pengurus PKPRI

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/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)



pernah menanyakan kepada Notaris namun tidak diberikan Akta tersebut, padahal sepengetahuan Saksi Akta Jual Beli tersebut ditanda tangani oleh Tergugat dan Lalu Muria karna yang menunjukkan Notaris tersebut adalah Tergugat;

- Bahwa setelah pemabayaran pertama, PKPRI langsung menempati ruko tersebut yakni terhitung dari tahun 2011 sampai dengan sekarang tanpa adanya gangguan;

- Bahwa tujuan dari pengesahan jual beli tersebut untuk balik nama sertifikat dari Maryna Tios (Tergugat) menjadi atas nama Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI);

- Bahwa awalnya sertifikat tersebut berupa Hak Milik atas nama Maryna Tios, namun saat ini Saksi tidak tahu;

- Bahwa tergugat tinggal bersebelahan dengan ruko tersebut namun tahun 2013 tempat tinggal Tergugat juga telah dijual;

- Bahwa sepengetahuan Saksi baru diajukan pengesahan jual beli karena menurut Saksi setelah di Notaris saat itu sudah selesai permasalahannya dan Saksi hanya menunggu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada tanggal 05 Juni 2020 yang mana dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta jika obyek sengketa saat ini dalam penguasaan Koperasi PKPRI;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan sudah cukup bukti-bukti yang diajukan dan Penggugat mengajukan kesimpulan pada tanggal 11 Juni 2020 serta selanjutnya Penggugat mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan maupun yang terlampir dalam berkas perkara, 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 pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi tidak datang menghadap ke persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain atau kuasanya untuk menghadap ke persidangan ;

*Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN Mtr*



Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum berturut-turut berdasarkan relaas panggilan tertanggal 13 Februari 2020, dan risalah panggilan sidang melalui media masa tanggal 28 Februari 2020 akan tetapi tidak pernah hadir dan tidak pernah menyuruh orang lain untuk mewakilinya tanpa alasan yang sah, maka sesuai ketentuan Pasal 149 RBg pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 149 ayat (1) RBg yang menyebutkan "*Jika si Tergugat, walaupun dipanggil dengan patut tidak menghadap Pengadilan Negeri pada hari yang ditentukan itu, dan tidak menyuruh orang lain menghadap selaku wakilnya, maka tuntutan itu diterima, dengan keputusan tidak hadir, kecuali jika nyata kepada Pengadilan Negeri bahwa tuntutan itu melawan hak atau tidak beralasan*" sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah selayaknya menurut hukum demi kepastian hukum dan kepentingan hukum Penggugat, Majelis Hakim memeriksa perkara tersebut diluar hadirnya Tergugat di persidangan, dan perkara ini dilakukan dan diputus tanpa hadirnya Tergugat di persidangan (*verstek*);

Menimbang, bahwa yang menjadi alasan Penggugat untuk mengajukan gugatan, maka yang menjadi esensi dari gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2011 Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah yang diatas berdiri bangunan Ruko seluas 46 m<sup>2</sup> (empat puluh enam meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 189 atas nama Pemegang Hak yakni Maryna Tios (Tergugat) terletak di Jalan Swakarya, Kelurahan Kekalik Jaya, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Swakarya
- Sebelah Selatan : Kali Ancar
- Sebelah Timur : NIB 00194
- Sebelah Barat : NIB 00196

- Bahwa harga dari obyek sengketa disepakati oleh Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram dengan Tergugat adalah sebesar Rp310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) yang dibayar secara bertahap atau dalam 4 (empat) kali pembayaran yaitu:
  - Pembayaran pertama sejumlah Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) tanggal 30 November 2011;

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran kedua sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 31 Desember 2011;
- Pembayaran ketiga sejumlah RP. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 25 Januari 2012;

- Bahwa setelah terjadinya jual beli antara Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram dengan Tergugat tersebut, dan telah pula dilakukan pelunasan pembayaran, obyek sengketa langsung dikuasai dan dipergunakan oleh Penggugat sebagai Kantor Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram hingga sekarang tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga;
- Bahwa pada tanggal 25 Januari 2015 Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram telah melunasi sisa angsuran sebidang tanah yang di atas berdiri bangunan Ruko seluas 46 m<sup>2</sup> (empat puluh enam meter persegi) dan oleh karena Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram sampai saat ini belum membalik nama sertifikat tersebut ke atas nama Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram namun karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya maka proses balik nama sertifikat tersebut belum dapat dilaksanakan dikarenakan sertifikat tersebut masih tercantum atas nama Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat di depan persidangan berupa bukti P-1 sampai dengan P-10, dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Suraji, Saksi I Nengah Sukma Muliawan, dan Saksi Zubirman;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyelesaikan perkara gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan memberikan penilaian yuridis terhadap alat-alat bukti (*middel bewijs*) yang diajukan oleh Penggugat di persidangan yang akan dijadikan dasar untuk menentukan suatu keadaan menurut hukum apakah dalil-dalil Penggugat beralasan menurut hukum sehingga gugatan dikabulkan atautah ditolak karenanya;

Menimbang, bahwa tentang apakah jual beli antara Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram dengan Maryna Tios (Tergugat) berupa sebidang tanah yang diatas berdiri bangunan Ruko seluas 46 m<sup>2</sup> (empat puluh enam meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 189 adalah sah secara hukum?

Menimbang, bahwa untuk menyatakan apakah jual beli antara Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram dengan

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maryna Tios (Tergugat) sah atau tidaknya secara hukum, untuk memperkuat argument dalil gugatan Penggugat tersebut maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu alat bukti surat yang diajukan Penggugat yang kemudian dikaitkan dengan keterangan Saksi yang dihadirkan dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat yang diberi tanda P-1, P-2, P-3, dan P-7 serta keterangan Saksi Zubirman yang membuktikan bahwa Para Penggugat adalah Pengurus Pusat Koperasi Republik Indonesia (PKPRI) saat ini yakni Nurwahcid (Penggugat I) sebagai Ketua Koperasi, Sukiman (Penggugat II) sebagai Sekretaris, dan Maliki Zain (Penggugat III) sebagai Bendahara, dimana Pengurus Pusat Koperasi Republik Indonesia (PKPRI) sebagaimana yang tertera pada Pasal 27 huruf a dalam Akta Pendirian Koperasi bahwa Pengurus Koperasi berwenang dan berhak Mewakili Koperasi di dalam dan di luar Pengadilan, dengan demikian menurut Majelis Hakim Penggugat dalam hal ini sebagai Pengurus berwenang untuk mewakili kepentingan Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) di Pengadilan;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat yang diberi tanda P-4 dan P-6, serta keterangan Saksi-saksi yang diajukan Penggugat di persidangan bahwa Tergugat Maryna Tios adalah pemilik terdahulu berupa sebidang tanah yang diatas berdiri bangunan Ruko seluas 46 m<sup>2</sup> (empat puluh enam meter persegi);

Menimbang, bahwa bukti Surat Penggugat yang diberi tanda P-8 dan P-9 yang dikaitkan dengan persesuaian keterangan Saksi-saksi bahwa telah terjadi jual beli tanggal 25 Januari 2012 antara Pusat Koperasi Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram yang dilakukan oleh Drs. Lalu Muria bertindak sebagai Ketua Pusat Koperasi Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram tahun 2012 dengan Maryna Tios (Tergugat) sebagai pemilik sebidang tanah yang diatas berdiri bangunan Ruko seluas 46 m<sup>2</sup> (empat puluh enam meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 189 dengan surat ukur Nomor: 192/Kekalik Jaya/2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yakni bukti P-10 berupa kwitansi tertanggal 1 Februari 2012 sebagai tanda terima pembayaran atas tanah seluas 46 m<sup>2</sup> (empat puluh enam meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 189 atas nama Pemegang Hak yakni Maryna Tios (Tergugat), dimana transaksi jual beli yang dilakukan pembayaran dengan total pembayaran sebesar Rp310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dan uang pembayaran tanah beserta bangunan tersebut telah pula diterima oleh Tergugat secara utuh sebagaimana dibuktikan pada bukti P-10;

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-5 yang berupa transaksi pembayaran ruko/kantor Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram yang menerangkan mengenai jumlah pembayaran atas obyek sengketa sebanyak 4 (empat) kali pembayaran dengan total pembayaran sejumlah Rp310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) oleh Pengurus Koperasi yakni Nurwahcid (Penggugat I) sebagai Ketua Koperasi, Sukiman (Penggugat II) sebagai Sekretaris, dan Maliki Zain (Penggugat III) sebagai Bendahara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-6 yaitu berupa Sertifikat Hak Milik No. 189 atas nama Pemegang Hak yakni Maryna Tios (Tergugat), dimana berdasarkan keterangan Saksi Zubirman bahwa setelah pembayaran pertama, PKPRI langsung menempati ruko tersebut yakni terhitung dari tahun 2011 sampai dengan sekarang tanpa adanya gangguan;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim bahwa jual beli dengan cara bertahap sebanyak 4 (empat) kali pembayaran antara Pengurus Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) dengan Tergugat berupa sebidang tanah yang diatas berdiri bangunan Ruko seluas 46 m<sup>2</sup> (empat puluh enam meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 189 dengan surat ukur Nomor: 192/Kekalik Jaya/2009 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Swakarya
- Sebelah Selatan : Kali Ancar
- Sebelah Timur : NIB 00194
- Sebelah Barat : NIB 00196

Adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena kelalaian Para Penggugat selaku pengurus Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram yang sampai saat ini belum membalik nama sertifikat tersebut ke atas nama Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) Kota Mataram dan Penggugat akan bermaksud untuk membaliknamakan Sertifikat atas obyek sengketa tersebut yang mana Sertifikat tersebut masih tercantum atas nama Tergugat, maka menurut Majelis Hakim bahwa berdasarkan atas keterangan saksi-saksi yang mana Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sedangkan obyek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat tanpa ada yang keberatan atas penguasaan tanah beserta bangunan tersebut, maka sudah jelas dan tidak perlu diragukan lagi jual beli dengan cara 4 (empat) kali pembayaran atas tanah beserta bangunannya yang dilakukan oleh Pengurus

*Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN Mtr*



Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI), dimana jual beli terhadap obyek sengketa tersebut terjadi secara terang dan selesai pembayarannya sehingga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karenanya jual beli antara Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) dengan Tergugat terhadap obyek sengketa adalah sah menurut hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat dalam masalah ini sebagaimana petitum nomor 2 (dua) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, Bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum nomor 3 (tiga) yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan Hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang diatas beridiri bangunan Ruko seluas 46 m<sup>2</sup> (empat puluh enam meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 189 atas nama Pemegang Hak Maryna Tios (Tergugat) yang terletak di Jalan Swakarya, Kelurahan Kekalik Jaya, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, terhadap petitum ini Majelis Hakim pertimbangan mengacu pada pertimbangan dalam mempertimbangkan bukti surat yang diberi tanda P-1, P-2, P-3, P-7, dan keterangan Saksi Zubirman, serta pertimbangan Majelis Hakim dalam petitum nomor 2 (dua) sebagaimana diatas hal mana telah dipertimbangkan bahwa jual beli antara Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) yang dalam perkara ini diwakili oleh Pengurus Pusat Koperasi yakni Nurwahcid (Penggugat I) sebagai Ketua Koperasi, Sukiman (Penggugat II) sebagai Sekretaris, dan Maliki Zain (Penggugat III) dengan Tergugat terhadap obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan gugatan Penggugat dalam masalah ini dapat dikabulkan, maka Petitum gugatan Penggugat pada Nomor 3 (tiga) tersebut harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum nomor 4 (empat) yang memohon agar Majelis Hakim agar menghukum Tergugat untuk hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan penandatanganan balik nama atas obyek sengketa dan apabila Tergugat tidak hadir maka Tergugat dianggap telah memberikan kuasa kepada Para Penggugat untuk menandatangani balik nama tersebut setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu perjajian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga.yang telah di janjikan. Bahwa selanjutnya Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan

*Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN Mtr*



jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan Penggugat telah membayar harga pembelian obyek sengketa dari Tergugat dan menguasai obyek tersebut untuk didirikan kantor koperasi. Bahwa dilain pihak terungkap fakta juga jika proses jual beli dihadapan PPAT belum dilakukan oleh pihak Tergugat sebagai kewajiban dari penjual melakukan penyerahan yuridis atas benda kepada Penggugat. Bahwa oleh karena itu oleh karena Tergugat berada dalam kondisi wanprestasi, maka sebagaimana prestasi yang seharusnya dilakukan Tergugat maka petitum keempat sebagaimana permintaan Penggugat beralasan untuk 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 untuk sebagian dengan verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

#### MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, tetapi Tergugat tidak hadir di persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan hukum bahwa jual beli antara Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) dengan Tergugat atas obyek sengketa adalah sah dan mengikat;
4. Menghukum Tergugat untuk hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan penandatanganan akta jual beli atas obyek sengketa dengan pihak Penggugat dan apabila Tergugat tidak hadir maka Tergugat dianggap telah memberikan kuasa kepada Para Penggugat untuk menandatangani akta jual beli tersebut mewakili Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.526.000.- ( tiga juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2020/PN Mtr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Rabu tanggal 01 Juli 2020, oleh kami, Nyoman Ayu Wulandari, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Wayan Sugiartawan, S.H. dan Mahyudin Igo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor 41/Pdt.G/2020/PN Mtr tanggal 14 Mei 2020, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nining Mustihari, S.H, Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Wayan Sugiartawan, S.H.

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

Mahyudin Igo, S.H.

Panitera Pengganti,

Nining Mustihari, S.H

### Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp 6.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
3. Sumpah.....	:	Rp. 10.000,00
4.....P	:	Rp 50.000,00;
roses .....		
5.....P	:	Rp. 60.000,00;
NBP .....		
6.....P	:	Rp. 2.650.000,00;
anggilan .....		
7.....P	:	Rp. 740.000,00;
emeriksaan setempat .....		
Jumlah	:	Rp3.526.000,00;
		( tiga juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah )