



PUTUSAN

Nomor 318/Pdt.G/2023/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 antara :

Mansyur, Tempat/Tanggal Lahir Bima 28 Desember 1982, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat : BTN Taman Puri Keker Blok P, No.10, RT 009, Desa Keker, Kecamatan Gunung sari, Lombok Barat, NTB, dalam hal ini di wakili oleh Kuasanya, Khairul Aswadi, SH.MH, Lalu Putra Riady, SH, Bayu Mahardika, SH, Advokat & Legal Consultant pada Law Office Khairul Aswadi, SH.MH & Partner, beralamat di Komplek Perumahan Balai Lumbung 2, Blok 6, Nomor 10, Kr. Bongkot, Labuapi, Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 8 desember 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

M e l a w a n :

1. **PT. Puri Jaya Lombok (developer dan kontraktor)**, dahulu beralamat di jalan Adi Sucipto, No. 99X, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, sekarang sudah tidak di ketahui lagi alamat/keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **Dina Lulu Yudhiana (ahli waris dari alm Istono Mohamad)**, kelahiran 29 april 1975, agama islam, jenis kelamin perempuan, beralamat di perumahan taman istana angkasa, No.1, ampenan utara, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, selanjutnya di sebut **TERGUGAT II** ;
3. **Lalu Muhamad Safoan**, kelahiran mataram, 29 september 1974, agama islam, jenis kelamin Laki-laki, beralamat di jalan Adi Sucipto, Lingkungan Otak Desa Utara, RT/RW 005/045, Kelurahan Dayan Peken, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, di sebut sebagai **TERGUGAT III** ;
4. **Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat**, yang beralamat di jalan Soekarno-Hatta, Giri Menang, Dasan

Halaman 1 dari 15 Putusan No.318/Pdt.G/2022/PN.Mtr



Geres, Kec. Gerung, Kabupaten Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat, di sebut sebagai TURUT TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 desember 2022 yang di terima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 27 desember 2022 dalam Register Nomor 318/Pdt.G/2022/PN.Mtr telah mengajukan gugatan sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik bidang tanah seluas 117 M2 beserta rumah yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 602 terletak di Perumahan Griya Taman Puri Kekerri Blok P No. 15, Desa Kekerri, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat, NTB dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rumah Bagus Prayogi
 - Sebelah Selatan : Rumah Suryadi
 - Sebelah Timur :Jalan/ Gang dan Rumah Dedy Heryawan
 - Sebelah Barat : Parit/ Selokan
2. Bahwa bidang tanah beserta bangunan sebagaimana dimaksud di atas diperoleh oleh Penggugat dengan cara membeli dari Tergugat 3 (Lalu Muhammad Safoan), jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 3 dilakukan dibawah tangan sesuai Kwitansi pembayaran tertanggal 27 April 2016 serta sesuai dengan bukti penyetoran/ pembayaran via Bank Mandiri tertanggal 18 April 2016 dan tanggal 27 April 2016 yang diterima oleh dan atas nama istri Tergugat 3 bernama TRI NURHAYATI,SE dengan total pembayaran sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 3 hanya dilakukan di bawah tangan serta tanpa melalui Notaris, hal demikian dilakukan atas dasar ketidak pahaman Penggugat dalam melakukan transaksi pembelian bidang tanah beserta unit rumah yang berdiri di atasnya, sehingga semenjak Penggugat membeli/ melunasi pembayarannya kepada Tergugat 3 tanah beserta rumah yang berada di atasnya langsung ditempati oleh Penggugat hingga sampai dengan saat ini tanpa ada gangguan dari pihak manapun;
4. Bahwa begitu juga transaksi pembelian awal bidang tanah seluas 117 M2 sesuai Sertifikat Hak Milik No. 602 antara Tergugat 3 dengan Tergugat 1 (PT.PURI JAYA LOMBOK) yang waktu itu Direktornya adalah Alm. ISTONO

Halaman 2 dari 15 Putusan No.318/Pdt.G/2022/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- MOHAMAD (Ayah dari Tergugat 2) dilakukan di bawah tangan serta Sertifikat Hak Milik Nomor: 602 masih tercatat atas nama ISTONO MOHAMAD (Ayah dari Tergugat 2) hingga kini atau hingga bidang tanah seluas 117 M2/ SHM No. 602 tersebut dijual Tergugat 3 kepada Penggugat;
5. Bahwa sekitar bulan November tahun 2022 Penggugat ingin melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 602 ke atas nama Penggugat melalui kantor Notaris karena Sertifikat Hak Milik masih tercatat atas nama orang lain yaitu ISTONO MOHAMAD (Ayah/ orang tua dari Tergugat 2), akan tetapi hal yang sangat mengejutkan ternyata Sertifikat Hak Milik demikian tidak dapat diproses balik nama ke atas nama Penggugat karena proses jual beli yang dilakukan Tergugat 3 dengan Tergugat 1 dilakukan dibawah tangan serta dulu sebelum Tergugat menjual kepada Penggugat Sertifikat Hak Milik belum dilakukan balik nama ke atas nama Tergugat 3, kemudian proses jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat 3 dilakukan dibawah tangan serta kondisi Sertifikat Hak Milik masih tercatat atas nama penjual pertama yaitu Tergugat 1 (PT. PURI JAYA LOMBOK) dan Almarhum ISTONO MOHAMAD (Ayah/ orang tua dari Tergugat 2), sehingga kondisi inilah yang membuat Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 602 atas bidang tanah yang dibelinya secara tunai dari Tergugat 3;
 6. Bahwa kemudian hal yang menjadi kendala Penggugat saat ini untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 602 adalah pihak-pihak terkait seperti PT. PURI JAYA LOMBOK (Tergugat 1) sudah tidak diketahui keberadaannya dan terlebih pihak yang tercatat atas nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 602 yaitu ISTONO MOHAMAD informasinya telah meninggal duni, sehingga hal inilah yang membuat Penggugat tidak dapat memproses langsung balik nama Sertifikat Hak Milik No. 602 atas bidang tanah seluas 117 M2;
 7. Bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap kepemilikan Penggugat atas bidang tanah seluas 117 M2 beserta bangunan rumah yang berada di atas nya dan oleh karena bidang tanah seluas 117 M2/ SHM No. 602 atas nama ISTONO MOHAMAD belum bisa dibalik nama ke atas nama Penggugat, maka dengan ini Penggugat mengajukan gugatan Pengesahan Jual Beli kepada Pengadilan Negeri Klas 1 A Mataram, Cq. Yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara pengesahan jual beli ini;
 8. Bahwa adapun ditariknya pihak Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat) dalam perkara ini adalah untuk mentaati serta mematuhi putusan perkara ini nantinya, atau pada prinsipnya agar Turut

Halaman 3 dari 15 Putusan No.318/Pdt.G/2022/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dapat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 602 bidang tanah seluas 117 M2 ke atas nama Penggugat atas dasar putusan perkara pengesahan jual beli ini;

9. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sangatlah beralasan hukum apabila yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan gugatan Penggugat dengan memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini serta agar memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat) untuk mengganti nama/ membalik nama hak kepemilikan atas tanah yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 602 atas bidang tanah seluas 117 M2 atas nama Alm. ISTONO MOHAMAD (Ayah/ orang tua Tergugat 2) menjadi Sertifikat Hak Milik No. 602 bidang tanah seluas 117 M2 atas nama Penggugat (MANSYUR);
10. Bahwa sebagai penegasan terkait dengan penguasaan oleh Penggugat atas bidang tanah seluas 117 M2/ Sertifikat Hak Milik No. 602 beserta bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Perumahan Griya Taman Puri Kekerri Blok P No. 15, Desa Kekerri, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat, NTB setelah melakukan pembelian/ pembayaran dari Tergugat 3 adalah tanpa adanya gangguan/ keberatan dari orang lain atau pihak manapun hingga sampai dengan saat ini Penggugat telah menempati rumah yang berada di atas bidang tanah seluas 117 M2 tersebut + 6 (enam) Tahun lamanya.

Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kelas I A Mataram Cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli yang dilakukan Penggugat atas bidang tanah seluas 117 M2 Sertifikat Hak Milik No. 602 atas nama ISTONO MOHAMAD terletak di Perumahan Griya Taman Puri Kekerri Blok P No. 15, Desa Kekerri, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat, NTB;
3. Menetapkan secara hukum harga yang disepakati dalam jual beli bidang tanah seluas 117 M2 beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebesar Rp. 150.000.000.- (Seratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar tunai adalah sah sebagaimana yang tertuang dalam Kwitansi serta bukti Penyetoran Bank antara Penggugat dengan Tergugat 3;
4. Menetapkan secara hukum bahwa penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 602 atas bidang tanah seluas 117 M2 dari Tergugat 1 maupun oleh

Halaman 4 dari 15 Putusan No.318/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

- Almarhum ISTONO MOHAMAD (ayah Tergugat 2) ke Tergugat 3 serta Penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 602 dari Tergugat 3 ke Penggugat adalah sah secara hukum dan menjadi milik Penggugat;
5. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat) untuk mengganti nama/ membalik nama hak kepemilikan atas tanah yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 602 atas bidang tanah seluas 117 M2 atas nama Alm. ISTONO MOHAMAD (Ayah/ orang tua Tergugat 2) menjadi Sertifikat Hak Milik No. 602 bidang tanah seluas 117 M2 atas nama Penggugat (MANSYUR);
 6. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
 7. Menghukum dan membebankan biaya perkara kepada Penggugat;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap wakilnya yang sah, dan Para Tergugat, Tergugat 1 s/d Tergugat 2 tidak hadir meskipun berdasarkan panggilan dari Pengadilan Negeri Mataram atau risalah panggilan sidang tanggal 25 Nopember 2021 dan risalah panggilan tanggal 10 Desember 2021 serta risalah panggilan tanggal 20 Desember 2021, telah dipanggil dengan patut, dan tidak juga mengirim wakil nya yang sah sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, Tergugat 3 hadir Kuasanya, Turut Tergugat hadir Kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis hakim telah sungguh-sungguh berupaya agar persengketaan diantara kedua belah pihak dapat di selesaikan secara damai sebagaimana di amanatkan Pasal 154 RBg, dan berdasarkan kepada Perma No.1 tahun 2016 tentang prosedur Mediasi di Pengadilan, telah di tunjuk Hakim Mediator berdasarkan surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor : 318/Pdt.G/2022 tertanggal 26 januari 2023 bernama Irlina, SH,MH akan tetapi Mediator tersebut telah memberikan pemberitahuan bahwa Mediasi tidak berhasil mengadakan Perdamaian antara kedua belah pihak tertanggal 2 februari 2023 sehingga pemeriksaan perkara di lanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Penggugat menyatakan bertetap pada gugatannya ;

Halaman 5 dari 15 Putusan No.318/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

Menimbang, bahwa terhadap surat Gugatan tersebut, Kuasa Tergugat 3 telah mengajukan Jawabanya pada tanggal 3 Maret 2023 berbunyi sebagai berikut ;

Dengan ini mengajukan Eksepsi dan Jawaban atas Gugatan Perdata dalam perkara Nomor: 25/Pdt.G/2022/PN.Pya. Adapun Eksepsi & Jawaban Tergugat 3 dan Tergugat 4 atas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, akan kami sampaikan secara sistematis sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa adapun inti uraian gugatan Penggugat adalah tentang permohonan pengesahan tentang jual beli yang dilakukan antara saya selaku Tergugat 3 yang dulu telah menjual sebidang tanah seluas 117 M2 beserta rumah yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 602 terletak di Perumahan Griya Taman Puri Kekerri Blok P No. 15, Desa Kekerri, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat, NTB dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rumah Bagus Prayogi
 - Sebelah Selatan : Rumah Suryadi
 - Sebelah Timur : Jalan/ Gang dan Rumah Dedy Heryawan
 - Sebelah Barat : Parit/ Selokan
2. Bahwa benar saya telah menjual sebidang tanah seluas 117 M2 beserta rumah yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 602 terletak di Perumahan Griya Taman Puri Kekerri Blok P No. 15, Desa Kekerri, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat, NTB kepada Penggugat pada sekitar bulan April tahun 2016, Adapun bidang tanah tersebut Tergugat 3 Peroleh dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 selaku pihak Developer/ Pengembang sekitar tahun 2014, namun perolehan Tergugat 3 atas sebidang tanah seluas 117 M2 beserta rumah yang berdiri di atasnya tersebut atas ketidak pahaman Tergugat 3 dilakukan secara dibawah tangan/ tanpa menggunakan Akta Notaris dan itupun Tergugat 3 hanya diberikan bukti berupa surat tanda terima/ penyerahan Sertifikat Hak Milik yang diberikan oleh Pihak Developer dan itupun surat tanda terima/ tanda penyerahan sertifikat hak milik diberikan pada tahun 2016/ pada saat Tergugat 3 mau menjual bidang tanah tersebut kepada Penggugat ;
3. Bahwa pada prinsipnya Tergugat 3 mengakui serta menyatakan benar bahwa proses jual beli antara Tergugat 3 dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2, kemudian benar Tergugat 3 telah menjual lagi bidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya kepada Penggugat yang mana semua proses jual beli itu dilakukan dibawah tangan;

Halaman 6 dari 15 Putusan No.318/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

4. Bahwa kemudian selama bidang tanah dan bangunan rumah tersebut berada pada penguasaan saya setelah membeli dari Tergugat 1 dan Tergugat 2/ Pihak Developer/ Pengembang, begitu juga setelah Tergugat 3 menjual kepada Penggugat tidak ada sedikitpun permasalahan/ keberatan maupun komplein dari pihak manapun terkait dengan tanah dan bangunan rumah yang berada di atasnya tersebut, terlebih penguasaan yang dilakukan oleh Penggugat sejak tahun 2016/ sejak dibeli dari Tergugat 3, tidak ada sama sekali permasalahan/ keberatan dari pihak manapun;
5. Bahwa yang menjadi permasalahannya sekarang ini adalah oleh karena proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat 3 dengan Tergugat 1 dan 2 maupun proses jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat 3 dilakukan secara dibawah tangan, maka Penggugat terhalang/ tidak bisa melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 602 terletak di Perumahan Griya Taman Puri Keker Blok P No. 15, Desa Keker, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat, NTB, sehingga sebagai wujud iktikad baik Tergugat 3 selaku pihak yang menjual bidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, dengan ini Tergugat 3 memohon kepada yang mulia majelis hakim yang menangani, mengadili serta memutus perkara ini agar mengabulkan gugatan Penggugat serta mengabulkan jawaban Tergugat 3 seluruhnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat 3 mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memutus sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Tergugat 3 seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan/ permohonan Penggugat dalam gugatannya.

Atau Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Setelah itu Kuasa Turut Tergugat juga mengajukan Eksepsi terhadap gugatan Kuasa Penggugat tertanggal 1 Maret 2023 yang pada pokok sebagai berikut;

Setelah Turut Tergugat membaca, mencermati dan memahami gugatan yang diajukan oleh MANSYUR melalui kuasa hukumnya yang bernama KHAIRUL ASWADI, SH., MH., Dkk. yang gugatannya telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram Register Perkara Nomor : 318/Pdt.G/2022/PN.Mtr, dengan ini kami selaku kuasa TURUT TERGUGAT mengajukan eksepsi dan jawaban atas gugatan dimaksud yang isi selengkapnya sebagai berikut :

Halaman 7 dari 15 Putusan No.318/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

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT tidak akan menanggapi posita gugatan PENGGUGAT dan selanjutnya mohon dibuktikan dalam persidangan;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT dapat melakukan proses peralihan hak (balik nama) berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT akan mematuhi segala putusan yang diputus oleh majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan akan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR

I. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo

SUBSIDAIR

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum .

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat-surat bermaterai cukup sesuai dengan aslinya diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 ;

1. Foto copy Keputusan Bupati Lombok Barat tentang izin mendirikan bangunan Nomor. 25 tahun 2010 tanggal 9 februari 2010 atas nama Istono Muhamad, di beri tanda P-1 ;
2. Foto copy serah terima sertifikat dan IMB dari PT. Puri Jaya Lombok kepada Tergugat 3, Nomor. 11/PJL/1V/2016, tertanggal 11 mei 2016, di beri tanda P-2 ;
3. Foto copy Kwitansi sebagai biaya pembelian 1 (satu) unit rumah tipe 36 sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), kepada Tergugat 3, di beri tanda P-3 ;
4. Foto copy surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021, tanggal 4 januari 2021, di beri tanda P-4 ;
5. Foto copy tranfer setoran melalui bank mandiri, di beri tanda P-5 ;
6. Foto copy tranfer setoran melalui bank mandiri 21, di beri tanda P-6;
7. Foto copy Sertifikat Hak Milik 602, di beri tanda P-7 ;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Agus Dwi Tarto dan saksi Junaedi;

1. Saksi **Agus Dwi Tarto**, di bawah sumpah menerangkan kan pada pokok nya sebagai berikut ;

Halaman 8 dari 15 Putusan No.318/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

- Bahwa saksi kenal dengan Pengugat dan para Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga serta tahu Turut Tergugat dan tidak ada hubungan pekerjaan ;
- Bahwa saksi pernah bekerja di PT. Puri Jaya Lombok sejak tahun 2011 sampai dengan 2021;
- Bahwa Perumahan PT. Puri Jaya Lombok terletak di Desa Keker, Kecamatan Gunung sari, Kabupaten Lombok Barat;
- Bahwa Istono Muhamad merupakan Direktur PT. Puri Jaya Lombok;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dan rumah tersebut dari Tergugat 3 (Lalu Mohamad Safoan) pada tahun 2016;
- Bahwa Tanah dan rumah yang Penggugat beli dari Tergugat 3 di lakukan jual beli di bawah tangan yaitu dengan bukti Kwitansi;
- Bahwa setelah pembelian tersebut Penggugat langsung menempati rumah tersebut;
- Bahwa Ketika Penggugat hendak membalik nama sertifikat rumah oleh BPN tidak dapat di lakukan karena rumah tersebut masih memakai nama pemilik lama yaitu Tergugat 3, karena pada saat pembelian Penggugat tidak langsung ke Notaris untuk pengesahan jual belinya;
- Bahwa Luas tanah dan bangunan yang di beli Penggugat adalah seluas 117 M² ;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah : sebelah utara rumah bagus Prayogi, sebelah selatan rumah suryadi, sebelah timur jalan/gang dan rumah Dedy Heryawan, sebelah barat parit/selokan;

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

- Bahwa saksi pernah bekerja di PT.Puri Jaya Lombok sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Direktur PT. Puri Jaya Lombok Bapak Istono Muhamad sudah meninggal dunia ;
- Bahwa benar rumah tersebut masih atas nama Tergugat 3;
- Bahwa benar Penggugat membeli rumah tersebut dengan harga Rp/ 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat 3;
- Bahwa setelah Penggugat membayar rumah tersebut langsung di tempati dan tidak ada orang yang keberatan;

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 Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 9 dari 15 Putusan No.318/Pdt.G/2022/PN.Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa :

- Bahwa Penggugat adalah pemilik bidang tanah seluas 117 M² beserta rumah yang berdiri di atasnya sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor : 602 terletak di perumahan Griya Taman Puri Kekerri Blok P No.15, Desa Kekerri, Kecamatan Gunung sari, Kabupaten Lombok Barat, dengan batas-batas sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara : Rumah Bagus Prayogi
 - Sebelah Selatan : Rumah Suryadi
 - Sebelah Timur : Jalan/ gang dan rumah Dedy Hermawan
 - Sebelah Barat : Parit/ selokan
- Bahwa Penggugat memperoleh sebidang tanah beserta bangunan tersebut dengan cara membeli dari Tergugat 3 (lalu muhamad safoan), jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan tanpa melalui Notaris;
- Bahwa semenjak Penggugat membeli/melunasi pembayaran rumah dan tanah tersebut Penggugat langsung di tempati hingga sampai dengan saat ini tanpa ada gangguan dari pihak manapun;
- Bahwa pembelian awal bidang tanah seluas 117 M² sesuai sertifikat hak milik No.602 antara Tergugat 3 dengan Tergugat 1 (PT puri jaya Lombok) yang waktu itu Direkturnya adalah Alm Istono Mohamad (ayah dari tergugat 2);
- Bahwa sampai dengan saat ini Tanah Obyek Sengketa belum di balik nama ke atas nama Penggugat karena Istono Mohamad telah meninggal dunia;
- Bahwa Penggugat sangat kesulitan untuk membalik nama Sertifikat Para Tergugat ke atas nama Penggugat, karena proses jual belinya di lakukan di bawah tangan serta sertifikat hak milik Nomor : 602 masih tercatat atas nama Istono Mohamad;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa benar Tergugat telah menjual sebidang tanah seluas 117 M² beserta rumah yang berdiri di atasnya sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor 602 yang terletak di Perumahan Griya taman Puri Kekerri Blok P No.15, Desa Kekerri, Kecamatan Gunung sari, Kabupaten Lombok Barat kepada Penggugat sekitar bulan april tahun 2016;
- Bahwa Tergugat 3 memperoleh dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 selaku pihak Developer/pengembang sekitar tahun 2014, namun



Tergugat 3 memperoleh tanah beserta rumah tersebut dengan cara jual beli di bawah tangan;

- Bahwa Tergugat 3 mengakui telah menjual lagi bidang tanah dan rumah yang berada di atasnya kepada Penggugat dengan jual beli di bawah tangan;
- Bahwa Tergugat 3 tahu kalau Penggugat kesulitan dalam proses balik nama sertifikat hak milik atas bidang tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa Turut Tergugat akan mematuhi isi Putusan dan dapat melakukan proses balik nama;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan bukti surat yang di beri tanda P.1 s/d P.7, dan 2 orang saksi yaitu saksi Agus dan Junaedi, Kuasa Tergugat 3 dan Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan Bukti Surat dan Saksi di Persidangan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum Penggugat apakah beralasan Hukum untuk di Kabul kan ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli Tanah beserta rumah yang terletak di Perumahan Griya Taman Puri Keker Blok P No.15, Desa Keker, Kecamatan Gunung sari, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan Batas-batas tanah sebagai berikut , Sebelah utara Rumah Bagus Prayogi, Sebelah Barat Parit/selokan, Sebelah Selatan Rumah Suryadi, Sebelah Timur Jalan/gang dan Rumah Dedy Hermawan, Tanah dan bangunan tersebut masih atas nama Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa Petitum ke 2 Penggugat mengatakan Sah Jual Beli Tanah dan bangunan antara Pengugat dengan Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Bukti P.1, s/d P.7 menjadi bukti bahwa ada perjanjian jual beli antara Penggugat Dengan Para Tergugat yang di tuangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kwitansi Pembayaran vide Bukti surat P.4, P.5 dan P.6 ;

Menimbang, bahwa terhadap jual beli tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut, dimana Bukti Surat dan keterangan Saksi-saksi bahwa Penggugat telah menguasai tanah dan bangunan sampai sekarang ini, dimana selama Tanah dan bangunan tersebut dalam penguasaan Penggugat tidak ada gangguan dan keberatan dari Pihak manapun sampai dengan sekarang, dan sesuai dengan Bukti Kwitansi Pembayaran Penggugat telah membayar lunas, maka dengan demikian jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dapat di nyatakan Sah, di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenakan tidak ada pihak yang berkeberatan atas jual beli yang telah dilakukan oleh pihak Penggugat dan Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa menurut keterangan para Saksi Agus dan saksi Junaedi di hubungkan dengan bukti Surat maka Majelis memperoleh Fakta-fakta Hukum sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah mantan Karyawan PT. Puri Indah Jaya Lombok sebagai Staf Administrasi;
- Bahwa Tergugat 3 (Lalu muhamad safoan) pernah membeli rumah di PT. Puri Jaya Lombok sekitar tahun 2014 di Perumahan Griya Taman Puri Keker Blok P No.15 secara cast bertahap;
- Bahwa yang menyerahkan Sertifikat tersebut adalah alm Istono Mohamad dan anak nya yang bernama Dina Lulu Yudhiana;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat 3 (lalu muhamad safoan) telah menjual lagi tanah dan rumah yang di beli di PT. Puri Indah Jaya Lombok kepada Penggugat yaitu Mansyur;
- Bahwa jual beli tersebut di lakukan pada tahun 2016 dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) karena sebelum transaksi jual beli antara Tergugat 3 (lalu muhamad safoan) dengan Penggugat (mansyur) mereka bicarakan di kantor PT. Puri Indah Jaya Lombok karena sertifikat pada saat itu masih berada di PT. Puri Indah Jaya Lombok;
- Bahwa rumah saat ini sudah di kuasai Penggugat ;
- Bahwa sertifikat masih atas nama Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut di atas dan jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat telah di nyatakan sah, maka terhadap Petitum 2 Penggugat haruslah di nyatakan di kabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum 3 Penggugat yang menyatakan jual beli tanah dan bangunan rumah seluas 117 M² telah di sepakati Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang , bahwa sesuai dengan Bukti-bukti surat bertanda P.5 dan P.6, bahwa para pihak telah sepakat harga bidang tanah dan bangunan seluas 117 M² dan Penggugat telah menguasai rumah dan bertempat tinggal di obyek tersebut dan tidak ada pihak lain yang berkeberatan, berarti tanah dan rumah seluas 117 M² sah milik Penggugat, dengan demikian Petitum ke 3 patut di kabulkan;

Menimbang, bahwa Petitum ke 4 Penggugat menyatakan penyerahan sertifikat dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 ke Tergugat 3 serta penyerahan Sertifikat hak milik No. 602 dari Tergugat 3 ke Pengugat adalah sah;

Halaman 12 dari 15 Putusan No.318/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

Menimbang, bahwa dari uraian fakta-fakta persidangan baik dari bukti-bukti surat dan saksi Tergugat 3 telah mengakui semua dalil Gugatan Penggugat, dan Sertifikat obyek tanah dan bangunan tersebut telah di miliki dan kuasai oleh Penggugat, oleh sebab itu tidak ada alasan lagi untuk menyatakan sah dan beralasan Hukum penguasaan yang di lakukan oleh Penggugat terhadap tanah dan bangunan seluas 117 M², dengan demikian Petitem ke 4 Penggugat beralasan untuk di kabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem ke 5 Penggugat yang menyatakan dan meminta Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Mataram untuk melakukan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 602;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim telah di peroleh Fakta-fakta Hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan Jual Beli tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Griya Taman Puri Keker Blok P No.15, serta sudah ada Ikatan Jual Beli di bawah tangan Bukti P.4 serta sudah ada Kwitansi dan tidak ada alasan lain, bahwa Penggugat kesulitan untuk membalik nama Sertifikat Obyek Sengketa ke atas nama Penggugat, dan memohon agar melalui Putusan Pengadilan Negeri Mataram yang telah mempunyai kekuatan Hukum yang tetap untuk menjadi dasar Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Mataram untuk melakukan balik nama Sertifikat tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat 3 telah di nyatakan Sah, dan Penggugat telah di nyatakan sebagai pihak yang berhak atas Obyek sengketa dan Sertifikat Hak Milik No. 602, seluas 117 M², sebagaimana Petitem ke 2 Penggugat yang telah di kabulkan, maka terhadap Petitem ke 5 Penggugat harus pula di kabulkan dan menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas ternyata Gugatan Penggugat di kabulkan untuk seluruhnya, sehingga Para Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan pasal 181 HIR harus di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa selanjutnya pasal 149 R.Bg menentukan bahwa suatu gugatan haruslah memenuhi syarat bahwa gugatan tersebut tidak melawan Hukum atau beralasan.

Menimbang bahwa setelah Majelis memperhatikan Posita maupun Petitem gugatan Penggugat, Majelis berpendapat bahwa posita maupun petitem gugatan Penggugat tidak melawan Hukum atau beralasan, sehingga cukup beralasan untuk mengabulkan gugatan Penggugat ;

Halaman 13 dari 15 Putusan No.318/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

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah di indahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Gugatan tersebut patut untuk di kabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat di kabulkan dan karenanya pula tergugat harus di hukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 R.Bg,serta peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah menurut Hukum Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat 3 sesuai dengan Kwitansi Jual Beli tertanggal 27 april 2016;
3. Menyatakan bahwa Penggugat pemilik Sah atas Tanah Obyek Sengketa beserta bangunan yang berdiri di atas nya seluas 117 M² ;
4. Menyatakan Sah secara Hukum penyerahan Sertifikat Hak Milik No. 602 menjadi milik Penggugat ;
5. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lombok Barat untuk melakukan balik nama Hak Kepemilikan Sertifikat Hak Milik No.602 atas nama Alm Istono Mohamad ke atas nama Penggugat (mansyur) ;;
6. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.655.000,- (satu juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian di putuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Kamis, tanggal 30 maret 2023, oleh kami, Kelik Trimargo,S.H..M.H., sebagai Hakim Ketua, I Wayan Sugiartawan,S.H., dan Mukhlassuddin,S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum, oleh Kelik Trimargo,S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Mukhlassuddin,S.H.,M.H.,dan Irlina,S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dihadiri oleh Yomi Nora Maya Arida, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis, tanggal 6 April 2023;.

Hakim-hakim Anggota;

Hakim Ketua

Halaman 14 dari 15 Putusan No.318/Pdt.G/2022/PN.Mtr



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

Mukhlassuddin, S.H., M.H.,

Kelik Trimargo, S.H., MH.,

Irlina, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Yomi Nora Maya Arida, S.H

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Sumpah	:	Rp10.000,00;
4. Proses	:	Rp75.000,00;
5. PNBP	:	Rp80.000,00;
6. Panggilan	:	Rp1.470.000,00;
Jumlah	:	Rp1.655.000,00;
(satu juta enam ratus lima puluh lima ribu)		