



P U T U S A N

Nomor : 218 / Pdt.G / 2012 / PN. SGR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagaimana diuraikan dibawah ini dalam perkara antara :

W.P.R. SURYANING OKA KARTIKA, Laki-laki, Umur 33 tahun, Pekerjaan Anggota Polri, Agama Hindu, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Lingkungan Bantang Banua, Kelurahan Sukasada, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng ;
Dalam perkara ini telah memberikan / diwakili oleh Kuasanya yaitu : I NYOMAN NIKA, SH., Advokad dan Penasehat Hukum yang beralamat di Desa Selat, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Oktober 2012 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dengan Register No. : 270/ SK.PDT.G/ 2012/ PN.SGR tertanggal 08 November 2012 ;
Selanjutnya disebut sebagai pihak **PENGGUGAT** ;

M E L A W A N :

I GUSTI NGURAH ADI DARMA PUTRA, Laki-laki, Umur 35 tahun, Pekerjaan Swasta, Agama Hindu, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kelurahan Sukasada, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng / di Jalan Pulo Samosir 1 Nomor : 17, Penarukan, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng ;
Yang dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu : **1. MADE SUDANA, SH., 2. I. G. AGUS T. SOMANDHANA, SH., dan 3.**



MADE ANTARASUTA, SH. Para Advokad,
Pengacara dan Penasehat Hukum pada pada **Kantor
Hukum/ Law Office “ASA & PARTNERS LAW
OFFICE”** beralamat di Jln. Raya Kerobokan 99 X,
Desa Kerobokan, Kecamatan Sawan, Kabupaten
Buleleng, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tertanggal 21 Nopember 2012 dan telah terdaftar
pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja
dibawah Register Nomor : 288/ SK.PDT.G/ 2012/
PN.SGR, tanggal 21 Nopember 2012 ;
Selanjutnya disebut sebagai pihak **TERGUGAT ;**

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Telah membaca semua surat – surat dalam berkas yang berkaitan dengan
perkara ini ;

Telah melakukan pemeriksaan setempat atas tanah Obyek Sengketa ;

Telah mendengar keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh pihak
Penggugat dipersidangan serta memperhatikan pula segala bukti - bukti surat yang
diajukan oleh kedua belah pihak berperkara baik Penggugat maupun Tergugat
dalam perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal
12 Nopember 2012 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Singaraja dan tercatat dibawah Register Perkara Nomor : 218 / Pdt.G / 2012 /
PN.SGR. tanggal 13 Nopember 2012, dimana pada pokoknya telah mengajukan
gugatan tentang hal – hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada memiliki tanah pekarangan beserta bangunan dan
tanaman yang ada diatasnya, sertifikat hak milik No. 669/ Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukasada, seluas : 1800 M2 (*seribu delapan ratus meter persegi*) terletak di
Kelurahan Sukasada, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng ;

2. Bahwa adapun batas-batas tanah milik Penggugat tersebut pada posita. 1
(*satu*) diatas adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan ;

Sebelah Timur : Tanah sawah milik Nyoman Gelgel. SW ;

Sebelah Selatan : Tanah sawah Nyoman Kaler dan Rumah Suwondo;

Sebelah Barat : Telabah ;

Selanjutnya adalah disebut sebagai obyek sengketa, dan obyek sengketa
sampai saat ini adalah dikuasai secara sah oleh Penggugat ;

3. Bahwa pada tanggal : 7-Oktober-2010 sertipikat hak milik obyek sengketa No.
669/ Kelurahan Sukasada milik Penggugat tersebut diatas telah dijaminkan
hutang kepada Tergugat dengan dibebankan hak tanggungan sebesar RP.
150,000,000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) ;
4. Bahwa hak tanggungan yang dibebankan pada sertipikat hak milik No. 669/
Kelurahan Sukasada milik Penggugat tersebut pada tanggal : 24-Mei-2011
tanpa sepengetahuan Penggugat telah diroya berdasarkan surat roya dari : I
Gusti Ngurah Adi Darma Putra (*Tergugat*) ;
5. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat sertipikat hak milik No.
669/ Kelurahan Sukasada milik Penggugat tersebut setelah diroya, dan masih
dipegang oleh Tergugat ternyata telah dialihkan hakya secara melawan
hukum oleh Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat sebagaimana akta jual

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

beli No. 113/2012 tertanggal : 6 Februari 2012 yang ditanda tangani oleh

Notaris Komang Nunuk Sulasih, SH ;

6. Bahwa ternyata maksud Tergugat meroya hak tanggungan Penggugat tersebut diatas adalah untuk membuat akta jual beli yang bukan dan tidak ditanda tangani oleh Penggugat selaku pemilik tanah yang sah, sehingga jelaslah perbuatan Tergugat adalah tidak sah dan melawan hukum ;
7. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut diatas Penggugat banyak dirugikan bahkan Tergugat sering mengancam dan memaksa Penggugat untuk mengambil alih obyek sengketa, dan bahkan Tergugat juga menyuruh Penggugat untuk mengosongkan obyek sengketa, akan tetapi Penggugat selalu bertahan dan melawan oleh karena Penggugat sama sekali tidak pernah mengalihkan hak atas obyek sengketa kepada Tergugat atau kepada pihak ketiga. (III) ;
8. Bahwa atas permasalahan Penggugat dengan Tergugat tersebut diatas maka Penggugat dan Tergugat sama-sama sepakat untuk membuat kesepakatan bersama dan menanda tangani surat pernyataan pada tanggal : 12-Juli-2012 yang isinya Tergugat menjual kembali obyek sengketa kepada Penggugat dengan harga Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) dan Tergugat bersedia untuk megalihkan kembali hak sertifikat hak milik No. 669/ Kelurahan Sukasada dari Tergugat kepada Penggugat ;
9. Bahwa setelah surat pernyataan tanggal : 12-Juli-2012 ditanda tangani bersama oleh Penggugat dan Tergugat, ternyata Tergugat membuat ulah lagi dimana Tergugat menaikkan harga obyek sengketa dan meminta uang kepada Penggugat sebesar Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*)

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

dengan ancaman jika Penggugat tidak mau menyerahkan uang sebesar Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*) kepada Tergugat, maka Tergugat tidak mau melanjutkan jual beli atas obyek sengketa dari Tergugat selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli berdasarkan atas surat pernyataan tanggal : 12-Juli-2012 dimaksud pada pejabat yang berwenang ;

10. Bahwa sebagai konsekuensi hukum atas kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana disebutkan dalam surat pernyataan tanggal : 12-Juli-2012 tersebut diatas, maka jelaslah jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual adalah sah serta berkekuatan hukum yang berlaku dan mengikat ;
11. Bahwa oleh karena jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual adalah sah, maka dengan putusan dalam perkara ini Penggugat dapat mohon penerbitan sertifikat hak milik kembali atas obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng adalah sah dan tidak perlu lagi tanda tangan atau syarat yang lain dari Tergugat karena Tergugat adalah orang yang beritikad tidak baik ;
12. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini, maka wajar jika Tergugat dihukum untuk membayar biaya ganti rugi atas perbuatan Tergugat tersebut yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) dibayar secara seketika dan selakigus setelah putusan ini berkekuatan hukum yang tetap ;

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

13. Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas maka wajar jika Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas maka dengan ini Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Singaraja atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat menguasai obyek sengketa adalah sah ;
4. Menyatakan hukum bahwa jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual sebagaimana surat pernyataan tanggal : 12-Juli-2012 adalah sah serta berkekuatan hukum yang berlaku dan mengikat ;
5. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa adalah sah milik Penggugat ;
6. Menyatakan hukum bahwa dengan putusan dalam perkara ini Penggugat dapat mohon kepada Yth. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng untuk menerbitkan sertipikat hak milik atas obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat dan tidak perlu lagi ada tanda tangan atau syarat lain dari Tergugat adalah sah ;

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

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) dibayar secara seketika dan sekaligus setelah putusan ini telah berkekuatan hukum yang tetap ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini seluruhnya ;

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan hadir kedua belah pihak yang berperkara, dimana baik Pihak Penggugat maupun Tergugat masing - masing hadir Wakil/ Kuasanya untuk menghadap dimuka persidangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan **Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2008** selanjutnya Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian kepada kedua belah pihak berperkara melalui lembaga **Mediasi**, yang dalam hal ini sesuai ketentuan **Pasal 11 ayat 6 PERMA No. 01 Tahun 2008** ditunjuk Hakim Mediatornya **Sdr. PUTU AYU SUDARIASIH, SH. MH.**, akan tetapi upaya perdamaian tersebut tidak berhasil sebagaimana disebutkan dalam surat pernyataan Hakim Mediator tertanggal *05 Desember 2012* ;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian dengan jalan Mediasi antara pihak – pihak berperkara tidak dapat tercapai, kemudian Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan atas perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan sebagaimana tersebut di muka, dan atas gugatan tersebut Kuasa pihak Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut selanjutnya pihak Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Nota jawaban tertanggal 05 Desember 2012 yang pada pokoknya mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak seluruh dalil – dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;
2. Bahwa terhadap gugatan Penggugat posita angka (3) adalah benar, dimana pada tanggal 7 Oktober 2010 Sertifikat Hak Milik Obyek Sengketa No. 669/ Kelurahan Sukasada milik Penggugat tersebut telah dijamin hutang oleh Penggugat dengan dibebankan Hak Tanggugangan sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) dihadapan Notaris KOMANG NUNUK SULASIH, SH., kepada Tergugat namun tidak benar seperti apa yang telah didalilkan Penggugat pada gugatannya posita angka (4), (5) dan (6) oleh karena dalil-dalil tersebut merupakan dalil yang hanya dicari-cari oleh Penggugat untuk menghingari semua, dimana Penggugat yang notabennya sebagai seorang Polisi yang tugasnya pelindung dan pengayom masyarakat alangkah sangat bodohnya kalau tidak mengerti tentang Perjanjian dengan Hak Tanggugangan yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris KOMANG NUNUK SULASIH, SH., atas utang yang dipinjam oleh Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) atau apakah Penggugat dalam hal ini hanya berpura-pura saja sebagai orang bodoh alias pura-pura bodoh ;
3. Bahwa atas gugatan Penggugat pada posita angka (7) adalah tidak benar, oleh karena selama ini Tergugat sama sekali tidak pernah mengancam dan memaksa Penggugat untuk mengambil alih obyek sengketa, namun Tergugat hanya mengingatkan kepada Penggugat tentang tenggang waktu dalam Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanyaan tertanggal 12 Juli 2012 yang dibuat antara Penggugat sebagai Pihak I dengan Tergugat sebagai Pihak II dihadapan WAKAPOLSEK SUKASADA, dan adalah wajar bila Tergugat meminta kepada Penggugat untuk memenuhi dan mentaati isi surat pernyataannya tersebut seperti klausul angka (3) yang berbunyi :

Bilamana Pihak ke I tidak dapat menepati pembayaran pembelian tanah tersebut maka pihak ke I dengan tanpa syarat dan kesadaran sendiri untuk segera mengosongkan rumah dan meninggalkan lokasi rumah tersebut tanpa adanya tuntutan hukum dan tuntutan ganti rugi apapun dari Pihak ke II ;

Dan mengenai pengingkaran Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah mengalihkan hak atas obyek sengketa kepada Tergugat atau pihak ketiga (III) adalah merupakan dalil yang mengada-ada, dimana tanah sengketa yang dimaksud dalam perkara aquo telah beralih kepemilikannya menjadi atas nama Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli yang telah dibuat dan sebelum menandatangani Akta Jual Beli tersebut Penggugat telah menerima tambahan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) ;

4. Bahwa disamping hal tersebut diatas, antara dalil gugatan Penggugat posita angka (7) sangat bertentangan dengan dalil gugatan Penggugat pada posita angka (8), dimana pada posita angka (8) tersebut Penggugat menyatakan bahwa :

Antara Penggugat dan Tergugat sama-sama sepakat untuk membuat kesepakatan bersama dan menanda tangani surat pernyataan pada tanggal : 12-Juli-2012 yang isinya Tergugat menjual kembali obyek

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)



sengketa kepada Penggugat dengan harga Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah) dan Tergugat bersedia untuk mengalihkan kembali hak sertifikat hak milik No. 669/ Kelurahan Sukasada dari Tergugat kepada Penggugat ;

5. Bahwa bila kita menyimak dalil tersebut diatas jelas-jelas Penggugat telah mengakui bahwa tanah sengketa yang dimaksud dalam perkara aquo adalah milik Tergugat dan Penggugat ingin membelinya kembali dengan harga Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah) dan Penggugat dalam Surat Pernyataannya telah berjanji bahwa pembayaran akan dilakukan paling lambat sampai dengan pada tanggal 11 Agustus 2012, namun sampai saat ini Penggugat tidak melakukan Jual Beli bersama Tergugat ;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada posita angka (9) Tergugat secara tegas menolaknya, oleh karena selama ini Tergugat tidak pernah membuat ulah sebagaimana dimaksud Penggugat tersebut pada dalil gugatannya, dimana Tergugat menaikkan harga Obyek Sengketa menjadi sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) sebab obyek sengketa tersebut telah ada penawaran dari pihak lain sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dan disamping itu pula Tergugat berani menawarkan Obyek Sengketa kepada pihak lain seperti tersebut diatas disebabkan akibat Penggugat telah wanprestasi terhadap kesepakatan yang telah dibuat tertanggal 12 Juli 2012 yang dibuat antara Penggugat sebagai pihak ke I dan Tergugat sebagai pihak ke II dan dalam kesepakatan tersebut Pihak ke I (Penggugat) berjanji bahwa pembayaran dilakukan paling lambat pada tanggal 11 Agustus 2012 dan bilamana Pihak ke I (Penggugat) tidak dapat menepati pembayaran pembelian tanah tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka pihak ke I (*Penggugat*) dengan tanpa syarat dan kesadaran sendiri untuk segera mengosongkan rumah dan meninggalkan lokasi rumah tersebut tanpa adanya tuntutan hukum dan tuntutan ganti rugi apapun dari Pihak ke II ;

7. Bahwa dengan dalil gugatan Penggugat pada posita angka (10) yang menyatakan bahwa jual beli obyek sengketa antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat selaku penjual adalah sah serta berkekuatan hukum yang berlaku dan mengikat tersebut menolaknya secara tegas, dalam hal surat pernyataan tertanggal 12 Juli 2012 saat ini adalah sudah tidak berlaku lagi yang diakibatkan oleh Penggugat yang telah wanprestasi kepada Tergugat, semestinya Penggugat sadar diri terhadap surat pernyataan tertanggal 12 Juli 2012 yang telah dibuat tersebut dan bagaimana mungkin jual beli tersebut sah bila jual beli antara Penggugat dengan Tergugat belum terlaksana sampai saat ini dan jual beli itupun tidak akan bisa dilaksanakan akibat kelalaian dari Penggugat yang telah wanprestasi terhadap kesepakatan yang telah dibuat, namun bila Penggugat bersikukuh ingin membeli obyek sengketa sebesar Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*) secara tunai ;
8. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak sah karena Penggugat telah wanprestasi maka terhadap dalil gugatan Penggugat pada posita angka (11) sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya dan begitu pula dengan dalil gugatan Penggugat pada posita (12) Tergugat telah menolaknya secara tegas karena tidak ada alasan yang sah menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tidaklah pantas bila Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) dan justru Penggugatlah yang semestinya membayar ganti rugi kepada Tergugat sebagai pihak yang dirugikan ;

DALAM REKONPENS I :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalil-dalil yang dipergunakan dalam Konpensi dianggap dipergunakan kembali untuk rekonpensi ;
2. Bahwa pada tanggal 12 Juli 2012 antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi telah membuat Surat Pernyataan (*vide bukti T.1*), dimana dalam Surat Pernyataan tersebut Tergugat Rekonpensi telah menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi sebagai pihak ke I akan membeli kembali dan melakukan pembayaran terhadap tanah dan bangunan rumah yang ada diatas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 669/ Kel. Sukasada dengan luas 1800 M² terletak di Kelurahan Sukasada, Kabupaten Buleleng kepada Penggugat Rekonpensi sebagai pihak ke II dengan harga Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) dan pembayaran akan dilakukan paling lambat 11 Agustus 2012 dihadapan pejabat yang berwenang ;
3. Bahwa Tergugat Rekonpensi dalam Surat Pernyataannya tertanggal 12 Juli 2012 telah berjanji pula bahwa bilamana Tergugat Rekonpensi sebagai pihak ke I tidak dapat menepati pembayaran pembelian tanah (*obyek sengketa*) tersebut tanpa adanya tuntutan hukum dan atau tuntutan ganti rugi apapun dari Penggugat Rekonpensi sebagai pihak ke II ;
4. Bahwa Tergugat Rekonpensi dari tanggal 12 Juli 2012 semenjak dibuat pernyataan tersebut sampai dengan tenggang waktu yang telah disepakati yaitu tanggal 11 Agustus 2012 Tergugat Rekonpensi telah lalai dengan kewajibannya yaitu Tergugat Rekonpensi sama sekali tidak mau memenuhi kewajibannya untuk membayar obyek sengketa sebesar Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) ;
5. Bahwa atas kelalaian tersebut, oleh Penggugat Rekonpensi telah dilakukan teguran-teguran secara lisan melalui telepon dan langsung terhadapnya untuk segera keluar dan mengosongkan obyek sengketa serta menyerahkannya

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

kepada Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik sah obyek sengketa akan tetapi Tergugat Rekonpensi tidak mengindahkannya dan selalu menghindar dengan mengulur-ngulur waktu serat tidak mau menyerahkan serta mengosongkan obyek sengketa ;

6. Bahwa sampai sekarang tanah beserta bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo masih dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi oleh karenanya, Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong dan bebas dari beban apapun ;
7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut jelas melakukan wanprestasi (*cidera janji*) dan membawa kerugian kepada Penggugat Rekonpensi, antara lain tidak dikuasainya obyek sengketa yang telah menjadi milik Penggugat Rekonpensi dengan bukti berupa Sertifikat Hak Milik No. 669/ Kel. Sukasada atas nama Penggugat Rekonpensi ;
8. Bahwa Penggugat Rekonpensi khawatir Tergugat Rekonpensi mengoperkan/ mengalihkan obyek sengketa tersebut kepada pihak lain, maka adalah wajar Penggugat Rekonpensi mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek sengketa tersebut ;
9. Bahwa untuk kerugian mana, wajar Penggugat Rekonpensi meminta ganti rugi kepada Tergugat Rekonpensi sebesar 10% (*sepuluh persen*) dari harga tanah obyek sengketa ;
10. Bahwa agar Tergugat Rekonpensi tidak mengulur-ngulur waktu dalam memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi, maka Tergugat Rekonpensi harus dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu*

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

rupiah) setiap hari terlambat memenuhi putusan dalam gugatan rekonsensi, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

11. Bahwa Penggugat Rekonsensi juga mohon putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) hal ini didasarkan bukti otentik berupa Sertifikat Hak Milik No. 669/ Kel. Sukasada atas nama Penggugat Rekonsensi, meskipun terhadap putusan ini diajukan verset, banding atau kasasi ;

Berdasarkan alasan tersebut diatas Tergugat/ Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 218/ PDT.G/ 2012/ PN.SGR, tanggal 13-11-2012, agar berkenan memutus perkara sebagai berikut :

DALAM KONPENSİ :

1. Menerima segala dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat ;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan bahwa Penggugat menguasai obyek sengketa adalah tidak sah ;

DALAM REKONPENSİ :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Obyek Sengketa SHM No. 669/ Kel. Sukasada atas nama I GUSTI NGURAH ADI DARMA PUTRA adalah sah milik Penggugat Rekonsensi ;
3. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah wanprestasi (*cidera janji*) ;
4. Menyatakan sah menurut hukum Surat Pernyataan tertanggal 12 Juli 2012 yang dilakukan antara Tergugat Rekonsensi sebagai pihak ke I dengan Penggugat Rekonsensi sebagai pihak ke II ;
5. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonsensi memiliki kewajiban untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat Rekonsensi, dan bilamana

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

perlu dengan bantuan aparat keamanan, dalam keadaan kosong tanpa beban apapun ;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini ;
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) setiap hari terlambat memenuhi putusan dalam gugatan rekonsensi, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) meskipun putusan ini diajukan verset, bandan dan kasasi ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

1. Menghukum Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonsensi untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;
2. Apabila Pengadilan Negeri Singaraja berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan **REPLIEK** tertanggal 15 Desember 2012 dan selanjutnya atas REPLIEK Penggugat tersebut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan **DUPLIEK** tertanggal 09 Januari 2013 yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa setelah selesai acara jawab jinawab selanjutnya untuk meneguhkan/ memperkuat dalil gugatannya Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti - bukti surat di persidangan, masing - masing berupa :

1. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 12 Juli 2012, telah sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda **P- 1** ;

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

2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 669, Kelurahan dan Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, tidak dapat ditunjukkan aslinya namun telah dibubuhi materai cukup, selanjutnya diberi tanda **P- 2** ;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti surat di persidangan juga mengajukan bukti berupa saksi, masing – masing yaitu :

1. **NYOMAN SUMENAKA**, lahir di Kubutambahan, Umur 59 tahun, laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Hindu, bertempat tinggal di Jln. Rajawali No. 6 Singaraja, Kelurahan Kaliuntu, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, Pekerjaan Pensiunan/ Purnawirawan POLRI ; dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Penggugat maupun Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda ;
- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan perkara ini adalah masalah tanah dan rumah yang terletak di Sangket, Kelurahan Sukasada, Kabupaten Buleleng, seluas ± 18 are, namun saksi tidak tahu persis batas-batas tanah Obyek Sengketa ;
- Bahwa saksi tahu karena semasa masih aktif sebagai Anggota Polri, saksi pernah bertugas sama-sama di Polsek Sukasada dengan Penggugat ;
- Bahwa pada bulan Juli 2012 permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat pernah akan diselesaikan secara kekeluargaan yakni dengan cara Penggugat akan membeli kembali tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa seharga Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) dengan batas waktu tanggal 11 Agustus 2012 ;

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 penyelesaian permasalahan tersebut dilakukan di Kantor Polsek Sukasada, namun upaya tersebut gagal terlaksana oleh karena Tergugat menaikan harga tanah menjadi Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*);
- Bahwa pertemuan tersebut terjadi sekira tanggal 8-9 Agustus 2012 sebelum jatuh tempo dalam tanggal sebagaimana dalam surat pernyataan yang dibuat diantara mereka ;
- Bahwa seingat saksi apabila pada saat itu Penggugat ditemani oleh kakaknya, dan uang yang rencananya akan dipakai membayar dibawa oleh kakaknya ;
- Bahwa pertemuan di Kantor Polsek Sukasada pada saat itu di mediasi oleh pak Kapolsek Sukasada ;
- Bahwa tanah Obyek Sengketa telah bersertifikat atas nama Tergugat ;

2. **BAHRUDIN**, lahir di Porong, Umur 49 tahun, laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Asrama Polisi Kampung Tinggi, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, Agama Islam, pekerjaan Anggota POLRI ; dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda ;
- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan perkara ini adalah masalah tanah dan rumah yang terletak di Desa Sangket, Kelurahan Sukasada, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng seluas \pm 18 are, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Sawah ;
 - Sebelah Timur : Perumahan ;

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

- Sebelah Selatan : Bangunan BTN ;
- Sebelah Barat : Sungai ;
- Bahwa tanah Obyek Sengketa dahulu dikuasai oleh Penggugat, namun sekarang sudah kosong ;
- Bahwa saksi mengetahui karena pada bulan Agustus 2012 antara Penggugat dengan Tergugat berniat menyelesaikan permasalahan diantara mereka dengan cara baik-baik di Kantor Polsek Sukasada ;
- Bahwa antara saksi dengan Penggugat pernah bertugas sama-sama di Polsek Sukasada ;
- Bahwa dalam kesepakatan tersebut telah dibuat surat pernyataan yang isinya menyatakan apabila Penggugat berniat untuk membeli kembali tanahnya kepada Tergugat seharga Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) namun kesepakatan tersebut gagal ;
- Bahwa gagalnya kesepakatan karena Tergugat telah menaikkan harga tanah menjadi Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*) ;
- Bahwa batas waktu pembayaran sebagaimana dalam kesepakatan adalah tanggal 11 Agustus 2012, sedangkan pertemuan tersebut dilakukan antara tanggal 8-9 Agustus 2012, tepatnya saksi lupa namun sebelum tanggal 10;
- Bahwa tanah obyek sengketa telah bersertifikat atas nama Tergugat ;

3. **NYOMAN SARMADI**, laki-laki, Lahir di Badung 30 Desember 1960, Umur 53 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Anggota POLRI, bertempat tinggal di Br Dinas Babakan Wisma, Kelurahan Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Agama Hindu ; dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Penggugat maupun Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda ;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah masalah tanah dan rumah yang terletak di Sangket, Kelurahan Sukasada, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng ;
- Bahwa luas tanah \pm 17 are berupa tanah tegal dan terdapat tanaman cengkeh serta sebuah bangunan rumah permanen yang saat ini masih dikuasai oleh Penggugat ;
- Bahwa pada bulan Juli 2012 antara Penggugat dengan Tergugat pernah membuat Surat Pernyataan di Kantor Polsek Sukasada yang isinya antara lain bahwa Penggugat akan membeli kembali tanah Obyek Sengketa ;
- Bahwa dalam surat pernyataan tersebut disepakati apabila Penggugat akan membeli kembali dengan harga Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) dengan batas waktu hingga tanggal 11 Agustus 2012 ;
- Bahwa pada bulan Agustus sekitar tanggal 8 atau 9 terjadi pertemuan kembali di Kantor Polsek Sukasada untuk realisasi isi Kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya, namun dalam pertemuan tersebut gagal dicapai kesepakatan ;
- Bahwa gagalnya kesepakatan karena Tergugat menaikkan harga tanah dari yang disepakati sebesar Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) menjadi 600 juta lebih ;

4. **I GEDE SUBEDITA**, laki-laki, Lahir di Nagasepaha, 31 Desember 1956, Umur 57 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Tani, Agama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hindu, bertempat tinggal di Br Dinas Delod Margi, Kelurahan Nagasepaha, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng ; dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Penggugat maupun Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda ;
- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan perkara ini adalah masalah tanah obyek sengketa yang terletak di Desa Sangket, Kelurahan Sukasada, Kabupaten Buleleng ;
- Bahwa luas tanah \pm 18 are berupa tanah tegal berisi tanaman cengkeh serta bangunan rumah permanen ;
- Bahwa tanah dan rumah saat ini masih dikuasai oleh Penggugat ;
- Bahwa pada sekitar bulan Agustus 2012, saksi pernah didatangi oleh Penggugat yang berniat akan meminjam uang sebesar Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) ;
- Bahwa uang tersebut rencananya akan dipergunakan untuk membayar tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat tetapi tidak jadi ;
- Bahwa pada saat itu saksi sudah menyediakan uang, tapi tidak ikut pertemuan di Polsek karena saksi menunggu di warung ;
- Bahwa saksi mau membantu karena sudah berteman baik dengan Penggugat, juga saksi berniat untuk membeli tanah tersebut ;
- Bahwa saksi berani membeli tanah tersebut seharga Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*) ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat setelah mengajukan bukti saksi - saksi tersebut menyatakan tidak mengajukan bukti lain sehingga pemeriksaan

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

dilanjutkan kepada bukti –bukti dari pihak Tergugat untuk meneguhkan dalil - dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 669/ Kelurahan dan Kec. Sukasada, Kabupaten Buleleng, telah sesuai dengan aslinya dan dibubuhi materai cukup, selanjutnya diberi tanda **T - 1** ;
2. Foto copy Akta Jual Beli No. 113/ 2012 tanggal 06 Februari 2012 antara W.P.R. SURYANING OKA KARTIKA dengan I GN ADI DARMA PUTRA, telah sesuai dengan aslinya dan dibubuhi materai cukup, selanjutnya diberi tanda **T - 2** ;
3. Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 12 Juli 2012 antara W.P.R. SURYANING OKA KARTIKA dengan I GN ADI DARMA PUTRA, telah sesuai dengan aslinya dan dibubuhi materai cukup, selanjutnya diberi tanda **T - 3** ;
4. Foto copy Surat Persetujuan tertanggal 06 Februari 2012 yang dibuat antara NI KADEK KUSMAYENI dengan W.P.R. SURYANING OKA KARTIKA, tidak dapat ditunjukkan aslinya namun telah dibubuhi materai cukup, selanjutnya diberi tanda **T - 4** ;

Menimbang, bahwa bukti - bukti surat Tergugat berupa surat - surat foto copy tersebut, semuanya telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai kecuali bukti bertanda **T - 4** tidak dapat ditunjukkan aslinya oleh karena asli berada di Notaris sebagai kelengkapan administrasi dalam pembuatan Akta Jual Beli, namun kesemuanya telah pula dibubuhi dengan bea materai sesuai dengan peraturan perundang - undangan tentang bea materai yang berlaku, oleh karena itu dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

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 pihak Tergugat selain mengajukan bukti - bukti surat tersebut di atas untuk meneguhkan dalil sangkalannya dipersidangan menyatakan tidak mengajukan bukti saksi, dan oleh karena kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat menyatakan tidak mengajukan bukti apapun lagi sehingga pembuktian dalam perkara ini dinyatakan selesai ;

Menimbang, bahwa untuk membuat terang dan jelas Obyek Sengketa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap Obyek Sengketa pada hari **Kamis** tanggal **31 Januari 2013** dengan dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara yang hasil selengkapnyanya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 04 Maret 2013, sedangkan pihak Tergugat melalui Kuasanya menyatakan apabila pihaknya tidak mengajukan Kesimpulan dan menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim dan kemudian kedua belah pihak mohon putusan atas perkara mereka ini ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan tidak termuat dalam putusan namun tersebut dalam Berita Acara Persidangan harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONPENSI :

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

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 yang dimaksud dengan tanah Obyek Sengketa dalam putusan ini adalah menunjuk pada tanah Obyek Sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya yang juga tidak disangkal oleh pihak Tergugat dalam Nota Jawabannya, dan juga telah sesuai pula dengan Hasil Pemeriksaan Setempat Majelis Hakim atas tanah Obyek Sengketa pada hari Kamis tanggal 31 Januari 2013 yang menunjuk pada letak, luas dan batas - batasnya sebagaimana tersebut dalam hasil Pemeriksaan Setempat yang terlampir dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat di dalam gugatannya pada posita ke- 1, 2 dan 3 telah mendalilkan pada pokoknya bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 1800 M² dengan Sertifikat Hak Milik No. 669 yang terletak di Kelurahan dan Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, dimana tanah tersebut pada tanggal 7 Oktober 2010 telah dijaminkan hutang Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) dengan dibebani Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam posita ke- 4, 5, 6 dan 7 pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa ternyata pada tanggal 24 Mei 2011 Sertifikat Hak Milik No. 669 yang menjadi agunan hutang Penggugat kepada Tergugat, telah diroya oleh Tergugat dan selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat juga telah mengalihkan kepemilikan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 669 yang semula atas nama Penggugat menjadi nama Tergugat sebagaimana Akta Jual Beli No. 113/ 2012 tertanggal 6 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Komang Nunuk Sulasih, SH. ;

Menimbang, bahwa selanjutnya masih dalam kaitannya dengan dalil tersebut diatas, pada posita ke- 8, 9, 10 dan 11 pihak Penggugat mendalilkan

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 oleh karena tindakan Tergugat yang telah mengalihkan kepemilikan atas tanah Obyek Sengketa yang menjadi jaminan atas hutang Penggugat tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat, serta perbuatan Tergugat yang telah menyuruh Penggugat untuk mengosongkan tanah tersebut, dengan demikian maka Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ;

Bahwa kemudian antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Pernyataan tertanggal 12 Juli 2012 dimana isinya Tergugat bersedia menjual kembali tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat seharga Rp. 430.000.000 (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) dengan batas waktu jatuh tempo tanggal 11 Agustus 2012 ;

Bahwa pada kenyataannya Tergugat telah mengingkari isi dari Surat Pernyataan meskipun Penggugat telah men dan menaikkan harga menjadi Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*) ; Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut Penggugat merasa dirugikan, oleh karenanya Penggugat meminta agar supaya Jual Beli atas tanah Obyek Sengketa sebagaimana isi dalam Surat Pernyataan dinyatakan sah dan mohon agar diterbitkan Sertifikat atas nama Penggugat kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng tanpa perlu adanya tanda tangan ataupun syarat lain karena Penggugat adalah orang yang beritikad baik ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil – dalil gugatan Penggugat tersebut diatas sebagian telah disangkal oleh Tergugat melalui surat jawabannya, dimana Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa tidak benar atas dalil Penggugat yang menyebutkan apabila Penggugat tidak pernah mengalihkan hak atas tanah Obyek Sengketa, karena sebagaimana telah diakui pula oleh Penggugat dalam isi Surat Pernyataan tertanggal 12 Juli 2012 dan posita gugatan Penggugat point. 8

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

yang isinya menyatakan apabila pihak Tergugat bersedia menjual kembali tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat seharga Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) ; Sedangkan mengenai perubahan harga tanah Obyek Sengketa yang Penggugat berikan yakni sebesar Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*) adalah karena Penggugat mengikuti perkembangan harga atas tanah Obyek Sengketa yang berlaku pada saat itu ;

Menimbang, bahwa selanjutnya guna meneguhkan dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat bertanda **P-1** dan **P-2** serta **4 (empat) orang saksi** yakni : saksi **I. NYOMAN SUMENAKA**, saksi **II. BAHRUDIN**, saksi **III. I NYOMAN SARMADI** dan saksi **IV. I GEDE SUBEDITA**, sedangkan untuk meneguhkan dalil - dalil bantahannya pihak Tergugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat bertanda **T-1** sampai dengan **T-4**;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan dalil - dalil gugatan Penggugat serta dalil - dalil sangkalan Tergugat tersebut, menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok persoalan atau fakta - fakta yang harus dibuktikan oleh kedua belah pihak tersebut adalah :

- ♦ Apakah benar Penggugat telah menjual tanah Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik No. 669/ Kelurahan dan Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng yang sebelumnya menjadi jaminan (*agunan*) atas hutang Penggugat kepada Tergugat ?
- ♦ Apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah meroya dan mengalihkan hak kepemilikan atas tanah Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik No. 669/ Kelurahan dan Kecamatan

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

Sukasada, Kabupaten Buleleng, yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat ?

Menimbang, bahwa karena dalil - dalil gugatan pihak Penggugat ternyata disangkal oleh pihak Tergugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RB.g maka pihak Pihak Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok persoalan dan setelah Majelis Hakim membaca serta mempelajari secara cermat dan seksama atas dalil - dalil gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat, maka diperoleh kenyataan yang telah diakui kebenarannya atau setidaknya - tidaknya tidak dibantah sehingga merupakan fakta yang tidak perlu dibuktikan lagi yaitu mengenai tanah Obyek Sengketa adalah sebidang tanah kebun/ tegal yang terletak di Kelurahan Sukasada, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, dengan batas - batas :

- Utara : Jalan / tanah milik Gede Pasek ;
- Timur : Tanah sawah milik Nyoman Gelgel, SW ;
- Selatan : Rumah milik Suwondo dan tanah milik Nyoman Kaler ;
- Barat : Tukad/ Sungai ;

Bahwa diatas tanah Obyek Sengketa terdapat sebuah bangunan rumah permanen dan saat ini berada dalam penguasaan Penggugat, sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 669 atas tanah Obyek Sengketa berada dalam penguasaan pihak Tergugat ;

Bahwa terhadap segala hal yang telah dibenarkan dan tidak dibantah oleh kedua belah pihak berperkara baik Penggugat maupun Tergugat adalah merupakan bukti yang sempurna dan menentukan (*vide* Pasal 311 RB.g.), hal tersebut telah sesuai pula dengan Hasil Pemeriksaan Setempat Majelis Hakim atas

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

tanah Obyek Sengketa pada hari *Kamis* tanggal *31 Januari 2013* yang menunjuk pada letak, luas dan batas - batasnya sebagaimana tersebut dalam hasil Pemeriksaan Setempat yang terlampir dalam Berita Acara Persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan yang menjadi masalah pertama dari pokok gugatan dalam perkara ini yaitu :

Apakah benar Penggugat telah menjual tanah Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik No. 669/ Kelurahan dan Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng yang sebelumnya menjadi jaminan (*agunan*) atas hutang Penggugat kepada kepada Tergugat ? terhadap persoalan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda **P - 1** berupa foto copy Surat Pernyataan yang dibuat pada tanggal 12 Juli 2012 dan bukti surat bertanda **P - 2** berupa foto copy Sertifikat Hak Milik No. 669 Kelurahan dan Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng ;

Menimbang, bahwa selain daripada itu Pihak Penggugat dipersidangan guna meneguhkan dalil gugatannya juga telah mengajukan saksi - saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah yaitu saksi I. **NYOMAN SUMENAKA** yang bersesuaian pula dengan keterangan saksi **II. BAHRUDIN** dan saksi **III. I NYOMAN SARMADI** dipersidangan pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tahu apabila pada tanggal 12 Juli 2012 antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat kesepakatan di Kantor Polisi Sektor Sukasada yang isinya antara lain adalah pihak Penggugat berniat untuk membeli kembali tanah Obyek Sengketa kepada Tergugat seharga Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) dengan tenggang waktu 1 (*satu*) bulan yakni tanggal 11 Agustus 2012,

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

namun kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tersebut tidak jadi terealisasi karena Tergugat menaikkan harga tanah menjadi Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*) ; Bahwa tanah Obyek Sengketa adalah berupa tanah kebun dan terdapat bangunan rumah permanen yang terletak di Desa Sangket, Kelurahan Sukasada, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng dan saat ini masih dikuasai oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi IV. I GEDE SUBEDITA dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan bahwa pada sekitar bulan Agustus saksi pernah didatangi Penggugat yang akan berniat meminjam uang kepada saksi sebesar Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) yang dipergunakan untuk memenuhi isi kesepakatan berupa pembelian tanah Obyek Sengketa yang terletak di Desa Sangket, Kelurahan Sukasada seluas 18 are, namun kesepakatan gagal karena Tergugat menaikkan harga ; Bahwa saksi mau memberikan pinjaman karena saksi juga berniat untuk membeli tanah Obyek Sengketa seharga Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*) ; Bahwa diatas tanah sengketa berisi bangunan rumah permanen dan hingga saat ini masih dikuasai oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil bantahannya pihak Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda **T - 1** berupa foto copy Sertifikat Hak Milik No. 669/ Kelurahan dan Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, bukti surat bertanda **T - 2** berupa foto copy Akta Jual Beli No. 113/ 2012 tertanggal 06 Februari 2012, bukti surat bertanda **T - 3** berupa foto copy Surat Pernyataan tertanggal 12 Juli 2012, dan bukti **T - 4** berupa foto copy Surat Persetujuan tertanggal 06 Februari 2012 ;

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 setelah mempelajari dengan teliti dan seksama dalil gugatan serta jawab – jinawab serta dihubungkan dengan surat - surat bukti, maka Majelis Hakim dapat memperoleh fakta bahwa pada tanggal 7 Oktober 2010 Sertifikat Hak Milik No. 669 atas tanah Obyek Sengketa (*vide bukti P-2 / T-1*) telah dijamin hutang oleh Penggugat kepada Tergugat dengan dibebankan Hak Tanggungan sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) berdasarkan Akta tertanggal 16 Nopember 2010 Nomor : 610/ 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Komang Nunuk Sulasih, SH., selanjutnya terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 2398/ 2010 dengan pemegang hak atas nama Tergugat (*I Gusti Ngurah Adi Darma Putra*) ;

Menimbang, bahwa terhadap Sertifikat Hak Tanggungan No. 2398/ 2010 tersebut diatas selanjutnya telah dimohonkan Perayaan Hak Tanggungan kepada Badan Pertanahan Kabupaten Buleleng oleh Tergugat pada tanggal 24-Mei-2011 (*vide bukti P – 2 / T - 1*) ; Bahwa data riwayat kepemilikan yang tercatat pada sertifikat Hak Milik No. 669/ Kelurahan dan Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng (*vide bukti P – 2 / T - 1*) tersebut sebelumnya adalah tertulis atas nama Penggugat (*W.P.R. SURYANING OKA KARTIKA*) yang diperolehnya dari pembagian waris ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada hari Senin tanggal 06 Februari 2012 antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat kesepakatan Jual Beli atas tanah Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik No. 669 dihadapan Notaris KOMANG NUNUK SULASIH, SH. M.Kn., yang dituangkan dalam AKTA JUAL BELI Nomor : 113/ 2012 (*vide bukti T - 2*) dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) ; Dimana terhadap proses jual beli tersebut, isteri dari Penggugat (*NI KADEK KUSMAYENI*) telah memberikan

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

Kuasa dan persetujuannya kepada Penggugat (*W.P.R. SURYANING OKA KARTIKA*) untuk melakukan segala proses berkaitan dengan peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik No. 669/ Kelurahan dan Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, sebagaimana dituangkan dalam SURAT PERSETUJUAN tertanggal 06 Februari 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan isteri Penggugat (*vide bukti T - 4*) ;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat bertanda T – 4 berupa foto copy Surat Persetujuan yang diberikan oleh isteri Penggugat (*Ni Kadek Kusmayeni*) kepada Penggugat untuk melakukan segala tindakan/ perbuatan hukum berkaitan dengan proses pengalihan hak atas tanah Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik No. 669 diatas meskipun tidak dapat ditunjukan aslinya dimuka persidangan oleh karena asli dari bukti surat tersebut berada pada Kantor Notaris Komang Nunuk Sulasih, SH., sebagai kelengkapan administrasi untuk dapatnya dilakukan proses jual beli sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli No. 113/ 2012 (*vide bukti T – 2*), oleh karenanya terhadap bukti surat *aquo* dapat diterima dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dari saksi – saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat yakni saksi I. **Nyoman Sumenaka** yang bersesuaian pula dengan keterangan saksi II. **Bahrudin** dan saksi III. I **Nyoman Sarmadi** dimana dari masing-masing menerangkan pada pokoknya apabila mereka hanya mengetahui sehubungan dengan perkara ini adalah masalah kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 12 Juli 2012 di Kantor Polsek Sukasada, Kabupaten Buleleng, tentang kesepakatan pembelian kembali tanah Obyek Sengketa oleh pihak Penggugat kepada Tergugat, namun kesepakatan tersebut tidak berhasil oleh karena pihak Tergugat telah menaikkan harga tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah disepakati ; Selanjutnya saksi **IV. I Gede Subedita** pada pokoknya menerangkan apabila pada sekitar bulan Agustus 2012 saksi pernah dimintai bantuan untuk meminjam uang oleh Penggugat sebesar Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*), dan saksi mau memberi pinjaman karena saksi juga berniat untuk membeli tanah Obyek Sengketa seharga Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*) ;

Menimbang, bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan apabila Akta Jual Beli No. 113/ 2012 tertanggal 06 Februari 2012 (*vide bukti T – 2*) adalah dibuat dan tidak ditandatangani oleh Penggugat selaku pemilik sah atas tanah Obyek Sengketa oleh karenanya hal tersebut adalah tidak sah, Majelis Hakim berpendapat apabila terhadap segala perbuatan hukum berupa pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Pejabat berwenang, masing – masing pihak akan mendapatkan turunan/ salinan dari Akta Jual Beli *aquo* yang didalamnya tidak berisi tandatangan dari para pihak oleh karena asli Akta Jual Beli yang berisi asli tandatangan akan disimpan sebagai arsip pada pejabat bersangkutan, sedangkan pada turunan/ salinan dibagian belakang hanya berisi keterangan dari pejabat yang bersangkutan yang berbunyi apabila turunan/ salinan tersebut telah sesuai dengan bunyi aslinya serta berisi tandatangan dan cap dari pejabat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta, bukti - bukti dan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas oleh karenanya terhadap persoalan pertama telah terjawab, yakni terbukti apabila Penggugat telah melakukan pengalihan (*menjual*) hak atas tanah Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik No. 669/ Kelurahan dan Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng kepada Tergugat, dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti – bukti surat yang

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

diajukan oleh pihak Tergugat telah memenuhi syarat formal terhadap pengalihan hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide* **Pasal 37 ayat (1) Jo. Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 24**

Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah), dan proses pengalihan hak tersebut (*jual beli*) telah pula dilakukan oleh orang yang berhak kepada penerima hak sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1475 Jo. Pasal 584**

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan persoalan kedua yakni : **Apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah meroya dan mengalihkan hak kepemilikan tanah Obyek Sengketa Sertifikat Hak Milik No. 669/ Kelurahan dan Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, yang semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat ?** terhadap persoalan tersebut Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena didalam dalil gugatan Penggugat menyatakan apabila pihak Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum sehingga mengakibatkan kerugian pada pihak Penggugat, maka terhadap hal tersebut perlu dipertimbangkan melalui ketentuan dari Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana dalam pasal ini memuat 4 (*empat*) unsur yang harus dipenuhi, yaitu :

1. adanya perbuatan Tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum ;
2. adanya kerugian yang timbul pada diri Penggugat ;
3. adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat ;

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. adanya hubungan kausalitet atau sebab akibat antara kerugian Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi **Nyoman Sumenaka** bersesuaian pula dengan keterangan saksi **Bahrudin** dan saksi **I Nyoman Sarmadi** yang menerangkan pada pokoknya bahwa saksi mengetahui tentang pertemuan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat pada sekitar antara tanggal 8 – 9 Agustus 2012 di Kantor Polsek Sukasada guna menindaklanjuti kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat (*vide bukti P – 1 / T – 3*) sebelumnya, yakni tentang pembelian kembali tanah Obyek Sengketa oleh Penggugat dari Tergugat dengan harga Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*), namun pada pertemuan tersebut gagal dicapai kesepakatan oleh karena Tergugat menaikkan harga tanah Obyek Sengketa menjadi Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*) ; Selanjutnya saksi **IV. I Gede Subedita** pada pokoknya menerangkan apabila pada sekitar bulan Agustus 2012 saksi pernah dimintai bantuan untuk pinjam uang oleh Penggugat sebesar Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) untuk memenuhi Kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat yakni Penggugat berniat membeli kembali tanah Obyek Sengketa, dan saksi mau memberi pinjaman karena saksi juga berniat untuk membeli tanah Obyek Sengketa seharga Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*), namun dalam pertemuan tersebut gagal dicapai kesepakatan karena Tergugat menaikkan harga tanah ;

Menimbang, bahwa tanah Obyek Sengketa dengan Sertifikat Hak Milik No. 669/ Kelurahan dan Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng (*vide bukti P-2 / T-1*). semula tercatat pemegang hak adalah atas nama Penggugat (*W.P.R.*

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

SURYANING OKA KARTIKA) yang diperolehnya dari warisan ; Bahwa selanjutnya pada tanggal 13 Februari 2012 telah dimohonkan balik nama kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng oleh Tergugat menjadi atas nama Tergugat (*I GUSTI NGURAH ADI DARMA PUTRA*) (*vide bukti P – 2 / T – 1*) berdasarkan atas Akta Jual Beli No. 113/ 2012 tanggal 6 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Komang Nunuk Sulasih, SH. (*vide bukti T – 2*) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan hukum Majelis dalam membahas persoalan sebelumnya, yakni apabila Sertifikat Hak Milik No. 669 atas tanah Obyek Sengketa telah dijamin hutang oleh Penggugat kepada Tergugat dengan dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) dengan pemegang hak adalah *I GUSTI NGURAH ADI DARMA PUTRA (Tergugat)* berdasarkan Akta No. 610/ 2010 tanggal 16 Nopember 2010 ; Bahwa selanjutnya pada tanggal 24 Mei 2011 telah dimohonkan Perayaan Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak yakni *I GUSTI NGURAH ADI DARMA PUTRA (Tergugat)* ;

Menimbang, bahwa pengertian Roya secara umum adalah pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah, dimana permohonan Roya diajukan kepada instansi berwenang yakni Badan Pertanahan Nasional (*BPN*) ;

Bahwa hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah antara lain :

Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;

Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;

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

- ♦ Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan ; dan
- ♦ Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

Bahwa selanjutnya mengenai pelaksanaan Roya adalah sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 22 ayat (4) UUHT** yakni *“dapat diajukan oleh pihak berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.”* ;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta dan bukti – bukti serta ketentuan dari pasal peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut diatas, dimana permohonan Peroyaan atau pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah dapat diajukan oleh pihak-pihak berkepentingan atau dapat pula dengan surat keterangan/ catatan tentang hapusnya piutang dari pihak kreditor ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas oleh karenanya Majelis berpendapat apabila permohonan Peroyaan Hak Tanggungan, serta proses Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris Komang Nunuk Sulasih, SH., bukanlah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana dalil – dalil gugatan Penggugat (*vide* **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**) ;

menimbang, bahwa begitu pula halnya dengan Akta Jual Beli No. 113/ 2012 tanggal 06 Februari 2012 (*vide* **bukti T – 2**) yang dibuat dihadapan Notaris

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

Komang Nunuk Sulasih, SH., sebagaimana Majelis telah pertimbangan dalam pertimbangan mengenai persoalan pertama apabila Salinan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan pejabat berwenang (*PPAT/ Notaris/ Camat*) tidaklah berisi tandatangan para pihak namun hanya berisi keterangan dan tandatangan serta cap dari pejabat bersangkutan yang menyebutkan apabila turunan/ salinan sama bunyinya dengan asli ; Bahwa selain daripada itu, berdasarkan bukti P-1/T-3 berupa Surat Pernyataan tertanggal 12 Juli 2012 tentang nota kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tentang niat Penggugat untuk membeli kembali tanah Obyek Sengketa yang sebelumnya telah dijual Penggugat kepada Tergugat, hal tersebut menunjukkan apabila Penggugat telah mengakui tentang proses pengalihan hak (*jual beli*) atas tanah Obyek Sengketa *aquo* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bukti surat bertanda P-1 / T-3 berupa Surat Pernyataan tentang nota Kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 12 Juli 2012 di Kantor Polsek Sukasada yang isinya tentang kesepakatan untuk membeli kembali tanah Obyek Sengketa oleh pihak Penggugat, dimana bukti surat *aquo* bersesuaian pula dengan keterangan saksi **Nyoman Sumenaka**, saksi **Bahrudin** serta saksi **I Nyoman Sarmadi**, Majelis berpendapat apabila terhadap isi Surat Pernyataan berupa nota kesepakatan tersebut hanya merupakan bentuk persetujuan dari kedua belah pihak yang dibuat antara penjual dengan pembeli, namun dalam peristiwa tersebut belum terjadi suatu proses/ peristiwa hukum tentang jual beli (*pengalihan hak*) atas tanah Obyek Sengketa karena belum dilakukan pembayaran dan tidak pula dilakukan dihadapan Pejabat yang Berwenang sebagaimana ditentukan oleh undang – undang (*vide Pasal 37 ayat (1) Jo. Pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah*) ;

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 fakta dan bukti – bukti yang diajukan kedua belah pihak dipersidangan, menurut pendapat Majelis apabila bukti – bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut tidaklah dapat melemahkan bukti – bukti otentik yang diajukan oleh pihak Tergugat sebagai bukti yang mempunyai kekuatan sempurna dan mengikat sebagaimana diatur dalam **Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** ;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta dan pertimbangan - pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat apabila pihak Penggugat telah gagal untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya dan pihak Tergugat telah berhasil dalam membuktikan dalil - dalil bantahannya, dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat **haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya** ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya maka pihak Penggugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, oleh karenanya Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ;

DALAM REKONPENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Konpensi adalah sebagaimana tersebut telah terurai diatas ;

Menimbang, bahwa segala apa yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konpensi adalah termaksud dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pertimbangan hukum dalam rekonsensi ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Konpensi tidak mengajukan alat bukti guna mendukung dalil – dalil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya dan hanya menunjuk pada alat bukti dalam membuktikan bantahannya atas gugatan konpensasi tersebut ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensasi/ Tergugat Konpensasi dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya bahwa pada tanggal 12 Juli 2012 antara Penggugat Rekonpensasi/ Tergugat dalam Konpensasi dengan Tergugat Rekonpensasi/ Penggugat dalam Konpensasi telah membuat Surat Pernyataan tentang kesepakatan untuk membeli kembali tanah Obyek Sengketa seharga Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) dengan batas waktu tanggal 11 Agustus 2012, dan bilamana Tergugat Rekonpensasi/ Penggugat dalam Konpensasi tidak dapat menepati isi dari Surat Pernyataan *in casu*, maka Tergugat Rekonpensasi/ Penggugat dalam Konpensasi dengan kesadaran sendiri harus segera keluar dari tanah Obyek Sengketa yang masih dikuasainya ;

Bahwa ternyata sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam Surat Pernyataan yakni pada tanggal 11 Agustus 2012 pihak Tergugat Rekonpensasi/ Penggugat Konpensasi tidak dapat memenuhi isi kesepakatan, dan atas kelalaian pihak Tergugat Rekonpensasi/ Penggugat dalam Konpensasi tersebut pihak Penggugat Rekonpensasi/ Tergugat dalam Konpensasi telah melakukan teguran agar Tergugat Rekonpensasi/ Penggugat dalam Konpensasi segera keluar dari tanah Obyek Sengketa, akan tetapi pihak Tergugat Rekonpensasi/ Penggugat dalam Konpensasi tidak mengindahkan dan terus mengulur-ngulur waktu ;

Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonpensasi/ Penggugat dalam Konpensasi yang telah wanprestasi tersebut sehingga mengakibatkan kerugian pada pihak Penggugat Rekonpensasi/ Tergugat dalam Konpensasi, oleh karenanya Penggugat Rekonpensasi meminta ganti kerugian sebesar 10% dari harga tanah Obyek Sengketa, serta agar Tergugat Rekonpensasi/ Penggugat dalam Konpensasi

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

tidak terus mengulur waktu untuk segera menyerahkan tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Kompensi maka dihukum pula untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) setiap hari keterlambatan dalam memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil – dalil gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Kompensi sebagaimana tersebut diatas, pihak Tergugat Rekonsensi/ Penggugat dalam Kompensi dalam Repliknya menyatakan menolak sebagian dalil – dalil gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Kompensi, dimana pada pokoknya pihak Tergugat Rekonsensi berpendapat apabila telah bersedia dan siap untuk membayar pembelian tanah Obyek Sengketa sebesar Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) sebagaimana dalam Surat Pernyataan tanggal 12 Juli 2012, oleh karenanya tanah Obyek Sengketa adalah sah milik Tergugat Rekonsensi berdasarkan jual beli dalam Surat Pernyataan tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Kompensi tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap dalil – dalil gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Kompensi yang menyatakan apabila pihak Tergugat Rekonsensi/ Penggugat dalam Kompensi telah melakukan “wanpretasi” karena telah lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan yang dibuat antara Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Kompensi tanggal 12 Juli 2012 (*vide bukti P-1 / T-3*) tentang nota kesepakatan untuk membeli kembali tanah Obyek Sengketa oleh pihak Tergugat Rekonsensi/

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

Penggugat dalam Kompensi dengan harga Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*), oleh karena hingga batas waktu yang telah disepakati yakni tanggal 11 Agustus 2012 Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Kompensi tidak melakukan pembayaran serta tidak pula segera menyerahkan tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat dalam Rekonpensi, hingga menyebabkan kerugian terhadap Penggugat Rekonpensi/ Tergugat dalam Kompensi, karena itu Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Kompensi haruslah dihukum untuk membayar kerugian sebesar 10% dari harga tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat dalam Kompensi ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat dalam Kompensi sebagaimana tersebut diatas, oleh karena Penggugat Rekonpensi/ Tergugat dalam Kompensi tidak mengajukan bukti – bukti guna mendukung/ meneguhkan dalil – dalil gugatannya tersebut, disamping itu berdasarkan keterangan dari **saksi Nyoman Sumenaka** dan **saksi Bahrudin** yang menerangkan pada pokoknya apabila pada antara tanggal 8 atau 9 bulan Agustus 2012 (*karena tepatnya saksi telah lupa*) namun yang pasti sebelum tanggal 11 Agustus 2012, pernah dilakukan pertemuan guna menindaklanjuti isi kesepakatan tentang pembelian kembali tanah Obyek Sengketa oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Kompensi namun pertemuan tersebut gagal dicapai kata sepakat oleh karena Tergugat Penggugat Rekonpensi/ Tergugat dalam Kompensi telah menaikkan harga tanah yang semula sebesar Rp. 430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) menjadi Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*) ;

Bahwa berdasarkan uraian fakta dan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, terbukti apabila pihak Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam

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

Konpensi tidaklah melakukan “wanprestasi”, maka terhadap dalil gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat dalam Konpensi tentang permintaan ganti kerugian sebesar 10% dari harga tanah Obyek Sengketa tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat dalam Konpensi yang menyatakan apabila tanah Obyek Sengketa hingga saat ini masih dikuasai oleh pihak Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi meskipun telah diperingatkan oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat dalam Konpensi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis dalam Konpensi yakni berdasarkan bukti surat bertanda T-2 berupa foto copy Akta Jual Beli No. 113/ 2012 tanggal 06 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Komang Nunuk Sulasih, SH., apabila Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi telah menjual tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat dalam Konpensi ;

Bahwa berdasarkan bukti T-1 yang bersesuaian pula dengan bukti P-2 berupa foto copy Sertifikat Hak Milik No. 669/ Kelurahan dan Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, dimana dalam sertifikat tersebut semula tercatat atas nama Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi yang diperoleh dari pembagian waris, dan selanjutnya pada tanggal 13 Februari 2012 telah diajukan balik nama menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi/ Tergugat dalam Konpensi berdasarkan Akta Jual Beli No. 113/ 2012 (*vide bukti T-2*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti dan fakta diatas menunjukan apabila telah terjadi peralihan hak atas tanah Obyek sengketa dari Tergugat Rekonpensi/ Penggugat dalam Konpensi menjadi milik Penggugat Rekonpensi/

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

Tergugat dalam Rekonsensi, namun hingga saat ini tanah Obyek Sengketa masih dikuasai oleh Tergugat Rekonsensi/ Penggugat dalam Konpensasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta dan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, dimana Majelis telah berpendapat apabila peralihan hak (*jual beli*) atas tanah Obyek Sengketa adalah sah menurut hukum maka terhadap petitum gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Konpensasi pada **point. 2 haruslah dikabulkan ;**

Menimbang, bahwa dengan sahnya peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa (*jual beli*) antara Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Konpensasi selaku pembeli dengan Tergugat Rekonsensi/ Penggugat dalam Konpensasi selaku penjual, maka sudah menjadi kewajiban penjual untuk menyerahkan tanah Obyek Sengketa yang dijualnya tersebut, oleh karenanya terhadap petitum gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Konpensasi pada **point. 5** tentang permintaan agar Tergugat Rekonsensi/ Penggugat dalam Konpensasi segera menyerahkan tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Konpensasi bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan, dalam keadaan kosong tanpa beban apapun **haruslah dikabulkan ;**

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Konpensasi pada **point. 7** tentang permintaan agar Tergugat Rekonsensi/ Penggugat dalam Konpensasi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Rekonsensi sebesar Rp.500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) setiap hari terlambat memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap, Majelis berpendapat bahwa demi terciptanya suatu kepastian hukum dan ditaatinya bunyi putusan dalam perkara ini oleh pihak Tergugat Rekonsensi/ Penggugat dalam Konpensasi,

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

maka terhadap petitum gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Kompensi tersebut dapatlah dikabulkan sebatas dalam jumlah yang wajar dan relevan yakni sebesar Rp. 100.000,- (*seratus ribu rupiah*) / hari terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap, dengan demikian terhadap petitum gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Kompensi pada **point. 7 dikabulkan sebagian** ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat Rekonsensi pada **point. 6**, oleh karena Pengadilan Negeri Singaraja tidak pernah meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah Obyek Sengketa, maka terhadap hal tersebut **haruslah ditolak** ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan pada point. 8 tentang permintaan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*) meskipun putusan ini diajukan verzet, banding atau kasasi, oleh karena selama dalam persidangan Majelis Hakim belum menemukan bukti yang cukup untuk dapat menerapkan ketentuan dari Pasal 191 R.Bg, maka terhadap **petitum point. 8** tersebut diatas **haruslah ditolak** ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat dalam Kompensi dikabulkan sebagian maka pihak Tergugat Rekonsensi/ Penggugat dalam Kompensi berada pada pihak yang kalah sehingga haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya NIHIL ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan hukum baik dalam Kompensi dan Rekonsensi tersebut diatas, dimana pihak Para Tergugat

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

dalam Kompensi/ Para Penggugat dalam Rekonpensi berada di pihak yang kalah,
maka harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dari Undang – Undang serta
ketentuan – ketentuan lain hukum yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

I. DALAM KONPENSI.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Obyek Sengketa Sertipikat Hak Milik No. 669/ Kelurahan Sukasada atas nama I GUSTI NGURAH ADI DARMA PUTRA adalah sah milik Penggugat Rekonpensi ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi memiliki kewajiban untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat Rekonpensi, dan bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan, dalam keadaan kosong tanpa beban apapun ;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 100.000,- (*seratus ribu rupiah*) setiap hari terlambat memenuhi putusan dalam gugatan

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

rekonpensi, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

5. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya ;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 871.000,- (*delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah*) ;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari **Senin** tanggal **01 April 2013** oleh kami **I GUSTI AYU SUSILAWATI, SH. MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **DRA.SUSANTI ARSI WIBAWANI, SH. MH.** dan **I WAYAN EKA MARIARTA, SH. M.Hum.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **04 APRIL 2013** oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim - Hakim Anggota Majelis tersebut, dengan dibantu oleh **SANG NYOMAN DARMAWAN, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja, dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ;

HAKIM - HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. DRA. SUSANTI ARSI WIBAWANI, SH. MH.
SUSILAWATI, SH. MH.

I GUSTI AYU

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)



2. I WAYAN EKA MARIARTA, SH. M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

SANG NYOMAN DARMAWAN, SH.

PERINCIAN BIAYA :

- 1. Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,-**
- 2. Biaya Pemeriksaan Setempat : Rp. 500.000,-**
- 3. Biaya Panggilan : Rp. 280.000,-**
- 4. Biaya A.T.K : Rp. 50.000,-**
- 5. Redaksi : Rp. 5.000,-**

6. Materai : Rp. 6.000,-
J u m l a h : Rp. 871.000,- (delapan
ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);