



PUTUSAN

NO : 211/PDT.G/2012/PN.SGR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Singaraja yang mengadili perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana terurai dibawah ini, antara :

- **NYOMAN PARTHA, SH.,** laki-laki, umur \pm 45 tahun, agama Hindu, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Br. Dinas Kauh Teben, Desa Jagaraga, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT KONPENSI/ TERGUGAT REKONPENSI;**

M E L A W A N

1. **GEDE DAUH SUKARDANA,** laki-laki, umur \pm 65 tahun, pekerjaan Pemangku, agama Hindu, beralamat di Jl. Udayana RT. Arjuna, Lingkungan Br. Jawa, Kelurahan Banjar Jawa, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada : **I MADE SURYAWAN, SH., 2. NYOMAN PUTRA SELAMET, SH. dan I GEDE SUKERTA, SH.,** kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Jl. Ratna No. 78 Lt. II Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 Nopember 2012, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dengan Register No : 274/SK.Pdt/2012/PN.SGR tanggal 09 Nopember 2012. Tetapi kemudian Kuasa tersebut dicabut dengan Surat Pencabutan Kuasa tertanggal 13 Desember 2012 dan selanjutnya menunjuk Kuasa baru yaitu **MADE SUDARMI,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Insidentil No. 311/SK/PDT.G/2012/PN.SGR tanggal 17 Desember 2012, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I KONPENSI/PENGGUGAT I REKONPENSI;**
2. **KETUT RANGGA,** laki-laki, umur \pm 43 tahun, pekerjaan Wiraswasta, agama Hindu, beralamat di Banjar Dinas Dangin Yeh, Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, yang dalam hal ini memberi Kuasa kepada : **GEDE SURYADILAGA, SH.,** Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor



"SURYADILAGA, SH. & PARTNERS", yang beralamat di BTN Banyuning Multi Lestari Blok I.1 No. 6 Banyuning, Singaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Nopember 2012, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja dengan Register No : 279/SK.Pdt/2012/PN.SGR tanggal 12 Nopember 2012, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II KONPENSI/PENGUGAT II**

REKONPENSI:

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak berperkara dan saksi-saksi di persidangan;

Telah memperhatikan semua peristiwa yang terjadi dalam persidangan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 30 Oktober 2012 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 31 Oktober 2012 dalam register perkara No. 211/Pdt.G/2012/PN.SGR mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas 500 M2 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 364 yang terletak di Jalan Udayana RT. Arjuna, Lingkungan Banjar Jawa, Kelurahan Banjar Jawa, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Saluran air.

Sebelah Timur : GOR Buana Patra Singaraja.

Sebelah Selatan : Jalan Udayana Singaraja.

Sebelah Barat : Saluran air.

diatas tanah tersebut berdiri rumah semi permanen, selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

2. Bahwa obyek sengketa tersebut Penggugat peroleh dari proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 Mei 2011 No. 100/2011 yang dibuat di Notaris Made Rolly Kerti Yasa, SH.;
3. Bahwa setelah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat II, ternyata obyek sengketa tersebut ditempati dan dikuasai oleh Tergugat I atas ijin dari Tergugat II selama Tergugat II memiliki obyek sengketa tersebut oleh karena itu dengan adanya peralihan hak dari Tergugat II kepada Penggugat, maka penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I menjadi tanpa alas hak yang sah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat selaku pemilik yang sah dari obyek sengketa sudah pernah menghubungi secara langsung Tergugat I agar keluar dari obyek sengketa, namun permintaan Penggugat tersebut tidak pernah dihiraukan oleh Tergugat I oleh karena itu Penggugat mohon kiranya agar Pengadilan Negeri Singaraja untuk memerintahkan kepada Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya kemudian menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat bila perlu pelaksanaannya dilakukan secara paksa dengan bantuan Polisi;
5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasari oleh bukti-bukti yang autentik maka dengan ini Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voraad) walaupun Tergugat melakukan upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;
6. Bahwa terhadap masalah ini Penggugat sudah berusaha untuk mengusahakan menyelesaikan persoalan ini dengan jalan damai dengan Tergugat I akan tetapi tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I sehingga dengan sangat terpaksa Penggugat mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Singaraja;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami uraikan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Singaraja agar dalam waktu yang tidak terlalu lama menunjuk Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini dan setelah memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I menempati/menguasai obyek sengketa adalah tanpa alas hak yang sah;
4. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat bilamana perlu dengan bantuan Polisi;
5. Menghukum Tergugat II untuk mentaati dan melaksanakan isi putusan ini;
6. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak penggugat datang menghadap sendiri, tergugat I datang menghadap kuasanya bernama : NYOMAN PUTRA SELAMET, SH. tetapi kemudian dicabut dan selanjutnya datang kuasanya yang bernama : MADE SUDARMI, sedangkan tergugat II datang menghadap kuasanya bernama : GEDE SURYADILAGA, SH., masing-masing kuasa tersebut berdasarkan Surat Kuasa Khusus sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian terhadap kedua belah pihak dengan merujuk pada PERMA No. 01 Tahun 2008 dengan menunjuk Hakim Mediator bernama : **SRI HARIYANI, SH.** dan berdasarkan laporan dari Hakim Mediator tersebut ternyata mediasi yang telah dilaksanakan gagal sehingga pemeriksaan perkara bersangkutan dimulai dengan membacakan surat gugatan penggugat yang isinya dipertahankan oleh kuasa penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dalam menanggapi surat gugatan penggugat tersebut, kuasa tergugat I mengajukan jawaban tertulis yang isinya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal semua dalil gugatan Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah sangat kabur/prematur karena gugatan dibuat tertanggal 21 Juli 2012 dan diajukan tanggal 31 Oktober 2012, padahal saat gugatan dibuat Penggugat belum membeli tanah sengketa, dan baru dibeli tanggal 30 Mei 2011, berdasarkan akta Nomor : 100/2011 di Notaris Made Rolly Kerti Yasa, SH. Berdasarkan atas hal tersebut gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan premature;
3. Bahwa tidak benar dalil-dalil gugatan Penggugat poin 1 (satu) dan 2 (dua), oleh karena Tergugat I adalah pemegang hak pakai atas sebidang tanah seluas 500 M² (lima ratus meter persegi), berdasarkan atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng Nomor : SK.2628/HP/BPN.300.5/51.08/XII/2010, tanggal 30 Desember 2010, kemudian terbit Sertipikat Hak Pakai No. 42 pada tanggal 24 - 2 - 2011 atas nama Tergugat I;
4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 3 (tiga), oleh karena tanah sengketa merupakan Hak Pakai dari Tergugat I yang tidak pernah dijual kepada siapapun, karena Tergugat I mengetahui bahwa tanah Hak Pakai tidak bisa dialihkan tanpa ijin tertulis dari yang berwenang, begitu pula Tergugat I tidak pernah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan peningkatan status tanah dari Hak Pakai menjadi Hak Milik, apalagi pada awal permohonan menjadi Hak Milik sudah ditolak oleh Kantor Pertanahan dan tetap diberikan sebagai Hak Pakai atas tanah sengketa, dengan demikian penguasaan atas obyek sengketa oleh Tergugat I sudah berdasarkan recht title (alas hak) yang sah;

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 5 (lima), oleh karena tidak berdasarkan alasan hukum yang sah;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa segala apa yang telah terurai pada bagian Konpensi di atas dianggap menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam Rekonpensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I adalah pemegang Hak Pakai atas sebidang tanah seluas 500 M² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Udayana RT Arjuna, Lingkungan Banjar Jawa, Kelurahan Banjar Jawa, Kecamatan Buleleng berdasarkan atas keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng Nomor : SK.2628/HP/ BPN.300.5/51.08/XII/2010, tanggal 30 Desember 2010, kemudian terbit Sertipikat Hak Pakai No. 42 pada tanggal 24 - 2 - 2011, dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Saluran air.
Sebelah Timur : GOR Buana Patra Singaraja.
Sebelah Selatan : Jalan Udayana Singaraja.
Sebelah Barat : Saluran air.

Selanjutnya disebut sebagai **Obyek Sengketa**;

3. Bahwa Obyek Sengketa merupakan Hak Pakai dari Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I yang tidak pernah dijual kepada siapapun, karena Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I mengetahui bahwa tanah Hak Pakai tidak bisa dialihkan tanpa ijin tertulis dari yang berwenang, begitu pula Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I tidak pernah mengajukan permohonan peningkatan status tanah dari Hak Pakai menjadi Hak Milik, bahkan pada awal permohonan menjadi hak milik sudah ditolak oleh Kantor Pertanahan dan tetap diberikan sebagai Hak Pakai;
4. Bahwa pada saat Sertipikat Hak Pakai Nomor 42 sudah selesai, kemudian diambil oleh anak Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I (MADE SUDARMI) di Kantor Pertanahan, selanjutnya diserahkan kepada NGURAH JAMBOT alias MADE NGURAH ADI PUTRA dengan alasan

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)



dipinjam dan di foto copy, karena tanah yang bersangkutan mau dipergunakan oleh Bupati, pada saat itu Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I menyetujui dengan syarat diberikan ganti rugi, karena menyadari bahwa tanah sengketa adalah milik Negara;

5. Bahwa sebelum masalah ganti rugi tuntas, Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I diminta menandatangani kertas kosong, akan tetapi ditolak sebelum ada kejelasan bahwa yang meminta tanah Hak Pakainya adalah Bupati, untuk itu Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I meminta supaya dipertemukan dengan Bapak Bupati, akan tetapi Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I tetap dipaksa untuk menandatangani beberapa lembar kertas kosong dengan alasan setelah menandatangani kertas-kertas dimaksud baru akan diajak bertemu dengan Bupati;
6. Bahwa setelah Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I selesai menandatangani beberapa kertas kosong tersebut Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I diberikan uang yang diterima di Bank sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), selanjutnya sampai beberapa bulan janji dari NGURAH JAMBOT untuk mengantar Penggugat Rekonpensi bertemu dengan Bupati tidak pernah terealisasi, akhirnya Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I minta kepada cucunya yang bernama PUTU EKA SANTI mengantar bertemu dengan Bupati PUTU BAGIADA dan pada saat bertemu dijelaskan bahwa uang ganti rugi yang diserahkan adalah sebesar Rp. 625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah);
7. Bahwa pada saat Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I dipaksa menandatangani kertas kosong dihadapan Notaris, tidak pernah dijelaskan apakah itu perbuatan hukum jual beli atau bukan dan kalau itu perbuatan hukum jual beli, siapa pembelinya dan lain sebagainya, bahkan saat itu Notarisnya mengatakan jika nanti terjadi persoalan terkait dengan Obyek Sengketa, Notaris tidak mau dilibatkan. Semestinya pada saat itu sesuai fungsi dan tugasnya sebagai Notaris/PPAT tidak akan membiarkan terjadi transaksi yang bertentangan dengan undang-undang dan melanggar azas-azas serta kode etik yang berlaku;
8. Bahwa Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I merasa tidak pernah menjual Obyek Sengketa hak pakai, apalagi hak milik kepada Ketut Rangga (Tergugat II) dan tidak pernah pula Penggugat Rekonpensi/semula Tergugat I menerima uang hasil jual beli sebesar Rp. 625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) dari Ketut Rangga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat II), disamping hal tersebut diduga telah terjadi pemaksaan yang dilakukan oleh pihak lain dalam perkara aquo;

9. Bahwa setelah Penggugat Rekonsensi/semula Tergugat I cermati, ternyata foto copy Sertipikat Hak Milik No : 364/Kelurahan Banjar Jawa terdapat beberapa kejanggalan, antara lain :

a. Penggugat Rekonsensi/semula Tergugat I tidak pernah memohon peningkatan status tanah dari hak pakai menjadi hak milik, akan tetapi tercatat pada tanggal 11 - 3 - 2011 telah terjadi perubahan hak pakai No 12 menjadi hak milik No 364 berdasarkan SK Kepala BPN No. 6 tahun 1998 tanggal 26 - 6 - 1998;

b. Apabila benar hak pakai yang Penggugat Rekonsensi/semula Tergugat I pegang telah beralih menjadi hak milik, hal tersebut berarti telah terjadi kesalahan dokumen in casu Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng tanpa didukung oleh data Yuridis dan data pisik yang sah, oleh karena itu masalah ini dapat digugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;

10. Bahwa perbuatan-perbuatan hukum yang pernah terjadi antara Penggugat Rekonsensi/semula Tergugat II dengan Ketut Rangga (Tergugat II) adalah tidak sah dan dapat dibatalkan, oleh karena tidak sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu karena perjanjian tidak atas dasar kebebasan dari Penggugat Rekonsensi/semula Tergugat I, dimana telah terjadi paksaan, sehingga tidak ada perjanjian yang sah antara Penggugat Rekonsensi/semula Tergugat I dengan Ketut Rangga (Tergugat II), termasuk dengan Tergugat Rekonsensi/semula Penggugat (Pasal 1321, 1323, 1324, 1325, 1326 dan 1328 KUH Perdata);

11. Bahwa oleh karena proses peralihan dari hak pakai menjadi hak milik dan jual beli antara Penggugat Rekonsensi/semula Tergugat I dengan Ketut Rangga (Tergugat II) atas Obyek Sengketa tidak sesuai dengan prosedur hukum dan atau melanggar aturan-aturan hukum in casu peraturan tentang pertanahan, sehingga proses tersebut menjadi cacat hukum, dengan demikian Sertipikat Hak Milik No : 364/Kelurahan Banjar Jawa tidak sah dan tidak mengikat;

12. Bahwa oleh karena proses pensertipikatan sebagaimana diuraikan pada poin 10 (sepuluh) di atas adalah cacat hukum, maka proses jual beli antara Ketut Rangga (Tergugat II) dengan Tergugat Rekonsensi/semula Penggugat menjadi tidak sah pula;

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas Tergugat I/Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim Pimpinan Sidang yang memeriksa,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili dan memutus perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi/semula Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Obyek Sengketa adalah sah hak pakai dari Penggugat Rekonsensi/semula Tergugat I;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor : 100/2011 dan Akta Jual Beli Nomor: 111/2012 yang dibuat di Notaris Made Rolly Kerti Yasa, SH. adalah cacat hukum, sehingga batal demi hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa seluruh proses jual beli atas Obyek Sengketa sampai terbitnya Sertipikat Hak Milik No : 364/Kelurahan Banjar Jawa adalah tidak sah dan tidak mengikat;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa untuk menanggapi gugatan penggugat, kuasa tergugat II mengajukan jawaban tertulis sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II secara tegas membenarkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat;
2. Bahwa benar Tergugat II telah menjual obyek sengketa kepada Penggugat sesuai dengan akta jual beli No. 111/2012 tertanggal 25 April 2012 dimana jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris Made Rolly Kertiyasa, SH., M.Kn.;
3. Bahwa obyek sengketa yang dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat, Tergugat II memperoleh dengan cara membeli dari Tergugat I berdasarkan akta jual beli No. 100/2011 tertanggal 30 April 2011 yang dilakukan dihadapan Notaris Made Rolly Kertiyasa, SH., M.Kn. dimana dalam jual beli tersebut Tergugat II telah membayar lunas harga obyek tersebut kepada Tergugat I;
4. Bahwa Tergugat II mengetahui bahwa dari hasil penjualan obyek sengketa tersebut Tergugat I telah membeli rumah dan sebagiannya lagi disimpan dalam bentuk tabungan dan deposito di Bank Pasar 45 Singaraja;
5. Bahwa benar setelah terjadi transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat I minta ijin kepada Tergugat II untuk meminjam

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

obyek sengketa untuk ditempati selama 6 (enam) bulan dengan terhitung sejak jual beli dilakukan dengan alasan bahwa rumah yang dibeli oleh Tergugat I belum selesai dibangun;

6. Bahwa setelah Tergugat II menjual obyek sengketa kepada Penggugat, ternyata Tergugat I masih menempati obyek tersebut dan tidak mau mengosongkan obyek sengketa padahal waktu 6 (enam) bulan telah terlampaui, oleh karena Tergugat I menempati obyek sengketa telah lewat tempo selama 6 (enam) bulan maka Tergugat I harus dengan sukarela mengosongkan obyek tersebut, karena setelah lewat tempo 6 (enam) bulan Tergugat I tidak memiliki alas hak untuk menguasai dan menempati obyek sengketa;

Bahwa berdasarkan atas segala uraian-uraian seperti tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pimpinan Sidang untuk dapat berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

A t a u :

Apabila Pengadilan berpendapat lain Tergugat Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex quo et Bono);

Menimbang, bahwa penggugat dalam repliknya yang diajukan secara lisan menyatakan tetap pada gugatannya, demikian pula kuasa tergugat I dan tergugat II menyatakan tetap pada jawabannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotokopi kwitansi pembayaran dari I Nyoman Partha, SH. kepada Ketut Rangga untuk pembelian tanah seluas 500 M² di Jalan Udayana Singaraja, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No. 111/2012 tanggal 25 April 2012 di Notaris Made Rolly Kertiyasa, SH., M.Kn., jual beli antara Ketut Rangga dengan I Nyoman Partha, SH., selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 364 atas nama Nyoman Partha, SH., selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Badan Pertanahan Nasional No. 57/2012 untuk keperluan keabsahan sertifikat, selanjutnya diberi tanda P-4;

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

Fotokopi surat-surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai cukup sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 sehingga merupakan alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat tersebut, penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi MADE KASTAWAN :

- Bahwa, saksi tahu mengenai jual beli tanah yang letaknya di Jalan Udayana Singaraja, seluas kurang lebih 5 are, dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Lapangan/kali;
Sebelah Timur : Gor;
Sebelah Selatan : Jalan raya Udayana;
Sebelah Barat : Kali;
- Bahwa, saksi tahu pada waktu dilakukan persekot dimana jual beli dilaksanakan di Notaris Made Rolly, penjualnya adalah Ketut Rangga dan pembelinya adalah Nyoman Partha;
- Bahwa, saksi tidak tahu apakah pada waktu melakukan jual beli sertifikatnya langsung diserahkan atau tidak, tetapi pada waktu dibuatkan akta jual beli saat itu juga dilakukan penyerahan uang melalui Bank 45 Singaraja;
- Bahwa, yang hadir waktu itu adalah Nyoman Partha dan istrinya, Ketut Rangga, juga saksi dan Notaris Rolly;
- Bahwa, walaupun jual beli telah selesai tetapi tanah dan rumahnya tidak ditempati oleh penggugat;
- Bahwa, saksi tidak tahu, siapa pemilik tanah sebelum Ketut Rangga;
- Bahwa, harga tanah sengketa adalah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang dibayar kontan melalui Bank 45 Singaraja;
- Bahwa, persekotnya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan yang menyerahkan persekotnya adalah Penggugat yang diterima oleh Pak Ketut Rangga;

2. Saksi ADI PUTRA :

- Bahwa, saksi tahu tanah sengketa yang letaknya di Jalan Udayana Singaraja dan batas-batasnya adalah :
Sebelah Utara : Lapangan/kali;
Sebelah Timur : Gor;
Sebelah Selatan : Jalan Raya Udayana;
Sebelah Barat : Telabah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Di atas tanah sengketa ada bangunan rumah;

- Bahwa, saksi tahu sejak anak Pak Dauh yang bernama Kadek Sujani minta tolong kepada saksi yang katanya apakah bisa dari hak guna pakai dirubah menjadi hak milik, lalu saksi mencoba untuk mengantarkan yang awalnya ke Kelurahan kemudian ke Camat, setelah itu baru ke BPN, dan setelah melalui proses ternyata bisa dirubah dari hak guna pakai menjadi hak milik;
- Bahwa, sertifikatnya sudah diambil oleh Pak Dauh di BPN kemudian Pak Dauh juga mengatakan kalau tanahnya mau dijual dan bahkan sudah dibuatkan akta jual beli;
- Bahwa, pada waktu akta jual beli dibuat yang hadir saat itu adalah Pak Dauh, istri Pak Dauh dan anaknya, termasuk saksi juga ada disana;
- Bahwa, saksi tahu dan melihat sendiri pada waktu akta jual beli tersebut ditandatangani, setelah itu langsung diajak ke Bank 45 Singaraja untuk mengambil uangnya, pada saat itu Pak Dauh langsung membuka rekening tabungan dan Deposito tetapi saksi kurang tahu berapa jumlah tabungannya, yang saksi tahu hanya jumlah Depositonya yaitu sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, saksi tahu pada waktu itu Pak Dauh tidak membawa uang dari rumah, karena Pak Dauh tidak punya uang dan hal itu saksi ketahui karena anaknya Pak Dauh pinjam uang pada saksi sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), yang katanya untuk membayar persekot rumah;
- Bahwa, setelah transaksi jual beli selesai rumahnya tidak langsung ditempati oleh Pak Rangga tetapi sehari-hari anaknya Pak Rangga ada disana;
- Bahwa, pada waktu setelah proses jual beli dilakukan, saat itu juga dilakukan pengukuran tanah dan waktu itu yang hadir adalah Pak Dauh dan Pak Rangga;
- Bahwa, saksi hanya dimintai tolong kemudian saksi hanya mengantar ke Kantor Lurah lalu ke Kantor Camat, karena kebetulan anak Pak Dauh itu adalah pacar saksi;
- Bahwa, saksi pernah mengantar Pak Dauh bertemu dengan Pak Bupati, tetapi waktu itu Pak Bupati bilang kalau ia tidak kenal dengan Pak Dauh;
- Bahwa, saksi mengetahui kalau ada transaksi antara Pak Dauh dengan Pak Rangga karena waktu itu saksi juga diajak ke Kantor Notaris, bersama Pak Rangga, Pak Dauh dan anak-anaknya, lalu sebelum ditandatangani oleh Notaris isi surat jual beli tersebut dibacakan terlebih

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

dahulu dan langsung dilakukan pembayaran tapi belum diberi kwintansi, karena pembayarannya dilakukan di Bank 45 Singaraja;

- Bahwa, saksi melihat tanah itu dibayar penuh dan di kwitansi tertera nominal sejumlah Rp. 625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa, saksi tahu nomor setipikat milik Pak Dauh pada waktu masih berstatus sertipikat hak guna pakai yaitu No. 42/2011 tetapi setelah berubah menjadi sertipikat hak milik saksi lupa berapa nomornya;

3. Saksi MADE SURIADA :

- Bahwa, saksi kenal dengan Pak Rangga berawal ketika Pak Rangga mau cari kredit di Bank 45 Singaraja dengan jaminan tanah yang terletak di Jalan Udayana Singaraja;
- Bahwa, saksi tahu batas-batas tanah yang dijadikan jaminan oleh Pak Rangga yaitu:

Sebelah Utara	: Pagar/kali;
Sebelah Timur	: Gor;
Sebelah Selatan	: Jalan Raya Udayana;
Sebelah Barat	: Sungai;

Dan di atas tanah tersebut ada bangunan rumah;

- Bahwa, sebelum dijadikan jaminan dari pihak bank sebelumnya mengadakan survei ke lokasi sekitar bulan Maret 2011;
- Bahwa, pada waktu itu saksi tidak sempat melakukan wawancara dengan pemilik jaminan karena yang mengadakan survei waktu itu saksi bersama Pak Kepala Bagian, dan yang melakukan wawancara dengan pemilik jaminan adalah Pak Kepala Bagian bukan saksi, sedangkan mengenai isi wawancaranya saksi tidak tahu karena saksi tidak mendengar apa yang dibicarakan keduanya dan karena itu urusan Kepala Bagian;
- Bahwa, setelah survei Pak Rangga bersama Pak Kepala Bagian langsung ke Notaris Rolly dan saksi juga ikut kesana untuk membuat akta jual beli, kemudian setelah proses penandatanganan akta jual beli antara Pak Dauh dengan Pak Rangga selesai, langsung ke Bank 45 untuk proses pencairan kredit dan Pak Dauh waktu itu langsung membuka rekening tabungan sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh dua juta rupiah) dan Deposito sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), pada hari itu juga;
- Bahwa, pada waktu saksi survei, saksi melihat bangunannya tidak begitu bagus;

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, pada waktu saksi survei, oleh Pak Dauh ditunjukkan sertipikat atas namanya;
- Bahwa, permohonan kreditnya waktu itu diajukan oleh Pak Rangga;
- Bahwa, dari pihak Bank kalau mau menyetujui permohonan kredit tidak hanya berdasarkan jaminan saja tetapi juga melihat usaha dari pemohon dan melihat apa usaha dari calon nasabahnya, kebetulan waktu itu pemohon kredit ada usaha dagang dan jaminannya juga memenuhi jumlah kredit yang diajukan sehingga dari pihak Bank menyetujuinya;
- Bahwa, jaminan waktu itu ditaksir kurang lebih Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sedangkan plafon yang diajukan sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa, saksi tahu adanya jual beli, setelah saksi menerima covernote dari Notaris;

4. Saksi MADE ROLLY KERTI YASA, SH., M.Kn :

- Bahwa, saksi sebagai Notaris pernah membuat akta jual beli antara Komang Partha dengan Pak Rangga pada bulan April 2011, terhadap tanah yang terletak di Jalan Udayana yang batasnya sesuai dengan sertipikat atas nama Ketut Rangga;
- Bahwa, pada waktu akta jual beli tersebut dibuat persyaratannya sudah terpenuhi yaitu seperti, SPPT, PBB, KTP suami istri;
- Bahwa, Pak Dauh sering datang ke Notaris dan waktu itu Pak Dauh malah berjanji dalam waktu 1 (satu) bulan akan pindah dari tanah tersebut;
- Bahwa, harga tanah sengketa pada waktu itu keseluruhannya sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), tetapi sebagai tanda jadi dibayar uang muka (persekot) sebanyak 2 (dua) kali pembayaran yaitu Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa, pada waktu itu tidak dilakukan pengukuran, karena sertipikatnya diatas tahun 2000;
- Bahwa, jual beli tersebut dasarnya adalah sertipikat hak milik;
- Bahwa, jual beli dilakukan pada bulan Mei 2010, dan sebelum transaksi Gede Dauh pernah menemui saksi dengan tujuan mau minta uang muka, kemudian dari pihak Rangga melalui Ngurah Adi Putra telah diberikan uang muka sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dibayar 2 (dua) kali, pertama Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan kedua Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), setelah itu Gede Dauh pernah datang lagi untuk meminta sisa uangnya, tetapi

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

Ngurah Adi Putra menyuruh supaya proses sertifikatnya diselesaikan lebih dulu dari hak guna pakai menjadi sertipikat hak milik;

- Bahwa, yang hadir waktu itu adalah Gede Dauh, dan istri beserta anak-anaknya, Ketut Rangga dan dari pihak Bank 45 Singaraja, kemudian setelah proses jual beli selesai langsung ke Bank;
- Bahwa, tidak ada paksaan dari pihak manapun ketika akta jual beli ditandatangani, bahkan saksi selaku Notaris sudah tiga kali mengulangi membacakan isi akta jual beli tersebut sebelum ditandatangani;
- Bahwa, waktu pertama kali datang ke Notaris tidak ada membuat perjanjian, selain jual beli tersebut;
- Bahwa, walaupun akta jual beli telah selesai ditandatangani, tetapi Gede Dauh masih tinggal disana, dan waktu itu Gede Dauh minta waktu untuk bisa tinggal di tanah tersebut dengan alasan karena masih merenovasi rumahnya yang baru dibeli, kemudian dari pihak Ketut Rangga memberikan waktu 1 (satu) bulan;
- Bahwa, saksi tahu dari keterangan Pak Rangga, kalau sekarang Gede Dauh sudah pindah;
- Bahwa, ketika terjadi jual beli antara Rangga dengan Partha, saksi tidak sempat mengecek ke lokasi apakah Gede Dauh masih tinggal disana, karena yang tahu adalah mereka berdua yaitu Rangga dan Partha;
- Bahwa, saksi sendiri sempat mendengar kalau Gede Dauh mau keluar dari tanah yang ada bangunan rumahnya tersebut;
- Bahwa, saksi pernah 2 (dua) kali membuat akta jual beli, pertama antara Gede Dauh dengan Rangga, setelah itu antara Rangga dengan Komang Partha (Penggugat);
- Bahwa, yang hadir waktu itu adalah Gede Dauh dan istri beserta anak-anaknya, Ngurah Adi Putra dan dari pihak Bank, lalu waktu itu saksi sempat membacakan isi akta jual belinya sampai 3 (tiga) kali, makanya waktu itu dari pihak Gede Dauh minta waktu 3 (tiga) bulan untuk pindah dari tanah tersebut, tapi pihak Rangga (Ngurah Adi Putra) hanya memberikan waktu selama 1 (satu) bulan saja;
- Bahwa, sepengetahuan saksi dilakukan transaksi jual beli lebih dulu, kemudian baru Gede Dauh membeli rumah;
- Bahwa, pada waktu jual beli antara Rangga dengan Partha, saksi tidak meninjau lokasi karena dari Pak Rangga waktu itu mengatakan sudah tidak ada masalah;
- Bahwa, 3 minggu setelah transaksi antara Rangga dengan Partha (penggugat), Rangga meminta kepada saksi agar memberi peringatan kepada Gede Dauh supaya segera pindah dari tanah tersebut, tapi

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)



waktu saksi ke lokasi tanah tersebut ternyata Gede Dauh tidak ada di rumahnya dan yang ada hanya istrinya, menurut istrinya waktu itu Gede Dauh ada di rumahnya yang baru dibeli dan sedang direnovasi, kemudian saksi berpesan kepada istri Gede Dauh agar segera pindah dari tanah tersebut mengingat tanah tersebut sudah dijual dan karena tenggang waktu yang disepakati pada waktu di Notaris selama 2 (dua) bulan sudah lewat, dan pada waktu itu istri Gede Dauh bilang akan segera pindah setelah selesai merenovasi rumahnya;

5. **Saksi PUTU WIDARMA :**

- Bahwa, saksi tahu masalah jual beli tanah yang di atasnya ada bangunan rumah yang lokasinya terletak di Jalan Udayana, sedangkan mengenai batas-batasnya saksi tahu berdasarkan sertifikat;
- Bahwa, saksi tahu sertifikat tanah sengketa yaitu pertama sertifikat Guna Pakai, No. 42 atas nama Gede Dauh, setelah itu diubah menjadi sertifikat Hak Milik No. 364 atas nama Gede Dauh, kemudian oleh Gede Dauh setelah menjadi hak milik tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya dijual lagi kepada Pak Rangga, selanjutnya oleh Pak Rangga dijual lagi kepada Komang Partha (Penggugat) berdasarkan akta jual beli, No. 111, tanggal 25 April 2012 dan sekarang sertifikatnya sudah atas nama Komang Partha (Penggugat);
- Bahwa, perubahan dari hak pakai menjadi hak milik tersebut diperbolehkan dengan cara yang bersangkutan mengajukan permohonan dari sertifikat hak pakai menjadi sertifikat hak milik;
- Bahwa, untuk merubah dari hak pakai menjadi hak milik dari pihak BPN tidak ada kewajiban untuk melihat ke lokasinya, karena hak guna pakai merupakan tahapan untuk proses menjadi hak milik;
- Bahwa, yang mengurus perubahan tersebut adalah Gede Dauh;
- Bahwa, saksi bekerja di BPN di Bagian Hukum dan Sengketa Tanah;
- Bahwa, Gede Dauh dulu pernah mengajukan permohonan sertifikat hak pakai, sehingga waktu itu keluar SK No. 2628 sebagai dasar pengeluaran sertifikat hak pakai;
- Bahwa, syarat untuk mendapatkan hak pakai adalah mengajukan permohonan, KTP, SK, penempatan, surat keterangan dari Kepala Desa;
- Bahwa, biasanya yang mengurus sesuai dengan yang tanda tangan di surat permohonannya, tetapi waktu itu yang mengurus siapa namanya, saksi tidak tahu;
- Bahwa, saksi tidak pernah ke lapangan, karena untuk ke lapangan mengecek lokasi sudah ada petugas lain;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dengan terbitnya sertifikat hak milik No. 364, maka sertifikat hak pakai No. 42 otomatis tidak berlaku lagi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, kuasa tergugat I mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Rekomendasi Bupati Buleleng, No. 590/3023/Pem. kepada Kepala Kantor Pertanahan Kab. Buleleng, tertanggal 3 Agustus 2010, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 dari Kantor Wilayah DJP Bali Kantor Pelayanan Singaraja tertanggal 02 Januari 2009, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng No. SK.2628/HP/BPN.300.5/51.08/XII/2010, tertanggal 20 Desember 2010, setelah dicocokkan ternyata fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda TI-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 364 Desa/Kel. Banjar Jawa, Kec. Buleleng, Kab. Buleleng, Prop. Bali, atas nama NYOMAN PARTHA, SH. (Penggugat), luas 500 M2 (lima ratus meter persegi) tertanggal 28 April 2012, setelah dicocokkan ternyata fotokopi dari fotokopi, selanjutnya diberi tanda TI-4;

Fotokopi surat-surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 sehingga merupakan alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, pihak tergugat I juga mengajukan bukti saksi-saksi yang masing-masing menerangkan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Saksi I MADE SUBUR :**

- Bahwa, saksi tahu tanah yang disengketakan oleh penggugat dan para tergugat yang letaknya di sebelah Barat Gor Singaraja, Jalan Udayana, luasnya 500 M2 dan batas-batas tanah tersebut adalah :

Sebelah Utara : Lapangan;
Sebelah Timur : Gor;
Sebelah Selatan : Jalan Raya Udayana;
Sebelah Barat : Telabah;

Dan yang menempati tanah tersebut sekarang adalah Gede Dauh (tergugat I);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, tanah tersebut statusnya adalah tanah Negara;
- Bahwa, saksi tahu jual beli tanah sengketa antara Pak Rangga dengan Pak Dauh, karena Pak Rangga sekitar tahun 2011 pernah menelepon saksi minta tolong untuk menyuruh Pak Gede Dauh agar mau keluar dari tanah sengketa karena tanah tersebut sudah dibelinya, kemudian sewaktu saksi datang ke lokasi disana juga ada Pak Rangga, setelah saksi tanya Pak Gede Dauh mengenai permasalahannya dengan Pak Rangga ternyata Pak Gede Dauh waktu itu minta uang lagi kepada Pak Rangga sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) setelah itu barulah Pak Gede Dauh mau keluar dari tanah tersebut, karena sebelumnya Pak Gede Dauh sudah pernah menerima uang dari Pak Rangga sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), kemudian saksi menyarankan kepada Pak Rangga agar membayar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) supaya Pak Gede Dauh mau keluar, tapi Pak Rangga tidak mau membayar dengan alasan sudah dibayar lunas, kemudian karena tidak menemukan titik temu akhirnya Pak Gede Dauh mengajak Pak Rangga bersumpah, tapi Pak Rangga tidak mau dan malah lari pergi, setelah kejadian tersebut saksi lama tidak pernah tahu lagi masalah ini, tahu-tahu sekarang muncul gugatan ini;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, tergugat I tidak pernah mengajukan permohonan hak pakai menjadi hak milik dan saksi baru tahu setelah saksi melihat fotokopi sertifikat hak milik, cuma ada perbedaan mengenai luas tanahnya karena dalam rekomendasi dari Bupati luas yang dimintakan 300 M2, tetapi dalam sertifikat luas tanahnya menjadi 500 M2;
- Bahwa, saksi tidak tahu proses jual beli antara tergugat II (Ketut Rangga) dengan penggugat (Komang Partha);
- Bahwa, saksi pernah dimintai tolong oleh Pak Rangga untuk menyuruh Pak Gede Dauh keluar dari tanah sengketa dan karena Pak Gede Dauh adalah warga saksi maka saksi menjembatani menyampaikan keinginan Pak Gede Dauh tersebut;
- Bahwa, saksi melihat sertifikat tanah sengketa atas nama Pak Gede Dauh kemudian dicoret berdasarkan jual beli menjadi atas nama Ketut Rangga;
- Bahwa, saksi tidak tahu jual beli tanah sengketa antara Pak Rangga dengan Komang Partha tetapi dulu saksi pernah dicari oleh Komang Partha dan mengatakan akan membeli tanah tersebut, kemudian waktu itu saksi menyarankan sebaiknya hubungi dulu Pak Gede Dauh biar jelas permasalahannya;

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. Saksi NYOMAN DEDY SUWARDIKA :

- Bahwa, saksi tahu letak tanah sengketa yaitu di Jalan Udayana, luasnya 300 M2, dan batas-batasnya adalah :
Sebelah Utara : Lapangan;
Sebelah Timur : Gor;
Sebelah Selatan : Jalan Raya Udayana;
Sebelah Barat : Kali;
- Bahwa, yang menempati tanah tersebut sekarang adalah Pak Carik (nama panggilan Pak Dauh);
- Bahwa, saksi mengetahui jual beli tanah antara Pak Rangga dengan Pak Dauh dari cerita Pak Rangga, karena saksi pernah ditelepon oleh Pak Rangga untuk mengusir Pak Dauh agar keluar dari tanah sengketa, katanya tanah beserta rumahnya sudah dibayar oleh Pak Rangga sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), kemudian saksi mempertemukan Pak Rangga dengan Pak Dauh dan saat itu Pak Dauh minta lagi kepada Pak Rangga sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), tapi Pak Rangga tidak mau katanya dia sudah bayar karena waktu itu untuk bayar ini dan itu sehingga sudah lunas pembayarannya, kemudian Pak Dauh mengajak Pak Rangga untuk bersumpah tapi Pak Rangga tidak mau dan pergi lari;
- Bahwa, harga tanah sengketa tersebut sekitar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan hal itu saksi ketahui dari tetangga tanah sengketa;
- Bahwa, Pak Dauh minta lagi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) barulah dia mau keluar dari tanah sengketa tersebut tetapi Pak Rangga tetap tidak mau membayar lagi, alasannya karena Pak Rangga sudah membayar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa, saksi mendengar sendiri sewaktu Pak Dauh minta lagi uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Pak Rangga;

3. Saksi I WAYAN DUALA ARSAYA :

- Bahwa, saksi tahu tanah yang disengketakan letaknya di sebelah Barat GOR, tetapi luasnya berapa saksi tidak tahu;
- Bahwa, mengenai batas tanah sengketa saksi tidak tahu persis, kalau tidak salah :
Sebelah Utara : saksi tidak tahu;
Sebelah Timur : GOR;
Sebelah Selatan : Jalan Udayana;
Sebelah Barat : Pangkung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tahu ada permohonan hak pakai karena ada surat rekomendasi dari bupati;
- Bahwa, saksi tahu setelah dijadikan saksi dalam perkara ini oleh tergugat I, hanya saja antara sertifikat yang terbit tidak cocok mengenai luasnya dengan surat rekomendasi, dimana dalam surat rekomendasi luas tanah yang dimintakan 300 M2 tetapi dalam sertifikat luas tanah menjadi 500 M2;
- Bahwa, sekarang tanah sengketa sudah mempunyai sertifikat hak milik dan sebelum terbit sertifikat hak milik terhadap tanah tersebut cuma ada SK hak pakai;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil pengakuannya, kuasa tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kwitansi pembayaran (Pelunasan) dari Ketut Rangga kepada Gede Dauh Sukardana senilai Rp. 625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran pembelian sebidang tanah SHM No. 364/Kel. Banjar Jawa, seluas 500 M2 atas nama Gede Dauh Sukardana, tertanggal 25 Maret 2011, selanjutnya diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi salinan Akta Jual Beli No. 100/2011 tertanggal 30 Mei 2011 antara Gede Dauh Sukardana selaku Penjual (Pihak pertama) dengan Ketut Rangga selaku Pembeli (Pihak kedua), selanjutnya diberi tanda TII-2;

Fotokopi surat-surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi materai cukup sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 sehingga merupakan alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan tempat atas objek sengketa yang hasilnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kali;
- Sebelah Timur : Gor;
- Sebelah Selatan : Jl. Raya Udayana;
- Sebelah Barat : Kali;

Dan di atas tanah tersebut terdapat :

1. Bangunan Rumah;
2. Dapur;
3. Kamar Mandi;

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)



4. Pintu Pagar;
5. Bangunan tempat sembahyang;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak sudah menganggap cukup pembuktiannya, selanjutnya penggugat dan tergugat II tidak mengajukan kesimpulan sedangkan pihak tergugat I menyampaikan konklusi atau kesimpulannya secara tertulis pada tanggal 27 Desember 2012 dan selanjutnya kedua belah pihak berperkara mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya kuasa tergugat I mengemukakan bahwa gugatan penggugat adalah kabur/prematur karena gugatan dibuat tertanggal 21 Juli 2010 dan diajukan tanggal 31 Oktober 2012, pada hal saat gugatan dibuat penggugat belum membeli tanah sengketa dan baru dibeli pada tanggal 30 Mei 2011, berdasarkan akta No. 100/2011 di Notaris Made Rolly Kerti Yasa, SH., M.Kn. berdasarkan atas hal tersebut gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan prematur;

Menimbang, bahwa mencermati jawaban dimaksud Majelis mengkuualifisir sebagai eksepsi walaupun dalam surat jawaban tidak secara tegas dinyatakan sebagai eksepsi tetapi jawaban dimaksud bukan mengenai pokok perkara melainkan masalah formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata yang dimaksud gugatan kabur adalah gugatan yang uraiannya tidak jelas apa yang dituntut dalam gugatan tersebut sedangkan setelah Majelis mempelajari dengan seksama gugatan penggugat ternyata maksud dan tujuan gugatan telah dengan jelas diuraikan baik dalam posita maupun petitumnya, dengan demikian eksepsi tentang gugatan kabur tersebut tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya kuasa tergugat I menyatakan bahwa gugatan penggugat prematur karena gugatan dibuat tertanggal 21 Juli 2010 dan diajukan tanggal 31 Oktober 2012, pada hal saat gugatan dibuat penggugat belum membeli tanah sengketa dan baru dibeli tanggal 30 Mei



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011, berdasarkan Akta No. 100/2011 di Notaris Made Rolly Kerti Yasa, SH., M.Kn. patut ditolak karena dalam persidangan tanggal 27 November 2012 penggugat dengan tegas merubah tanggal 21 Juli 2010 menjadi tanggal 31 Oktober 2012 dengan alasan terjadi kekeliruan dalam pengetikan tanggal dan disamping itu pula prematurnya surat gugatan bukan dilihat dari tanggal yang tertera pada saat surat gugatan dibuat tetapi dilihat tanggal pengajuan gugatan ke pengadilan, dengan demikian eksepsi kuasa tergugat I tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana telah disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, penggugat mendalilkan bahwa penggugat memiliki sebidang tanah seluas 500 M2 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 364 yang terletak di Jalan Udayana RT. Arjuna, Lingkungan Banjar Jawa, Kelurahan Banjar Jawa, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Saluran air;

Sebelah Timur : GOR Buana Patra Singaraja;

Sebelah Selatan : Jalan Udayana Singaraja;

Sebelah Barat : Saluran air;

Diatas tanah tersebut berdiri rumah semi permanen, selanjutnya disebut sebagai objek sengketa. Dan objek sengketa tersebut penggugat peroleh dari proses jual beli antara penggugat dengan tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 Mei 2011 No. 100/2011 yang dibuat di Notaris Made Rolly Kerti Yasa, SH., M.Kn.;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan dan surat jawaban dari tergugat II tersebut, Majelis berpendapat bahwa tergugat II telah mengakui secara tegas bahwa tanah sengketa berasal dari milik tergugat II yang dibeli oleh penggugat, oleh karena itu dengan merujuk pada ketentuan Pasal 311 Rbg, maka atas dasar pengakuan tersebut diperoleh fakta hukum bahwa benar objek sengketa penggugat peroleh dengan cara membeli dari tergugat II sehingga dapat dikonstatir sebagai fakta hukum bahwa benar tanah sengketa telah dibeli oleh penggugat dari tergugat II yang dibuat dihadapan Notaris Made Rolly Kerti Yasa, SH., M.Kn. pada tanggal 25 April 2012 No. 111/2011, dan berhubungan dengan itu masalah hukum yang masih perlu dibahas adalah apakah tergugat II adalah orang yang berhak menjual objek sengketa kepada penggugat ?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya penggugat mengajukan bukti surat P-2 berupa Akta Jual Beli No. 111/2011 tanggal 25 April



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012, dihubungkan dengan bukti P-3 berupa sertifikat atas objek sengketa yang didukung bukti surat TII-1 berupa kwitansi pembayaran (Pelunasan) dari Ketut Rangga kepada Gede Dauh Sukardana senilai Rp. 625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran pembelian sebidang tanah SHM No. 364/Kel. Banjar Jawa, seluas 500 M2 atas nama Gede Dauh Sukardana, tertanggal 25 Maret 2011 dan Akta Jual Beli No. 100/2011 tertanggal 30 Mei 2011 antara Gede Dauh Sukardana selaku Penjual (Pihak Pertama) dengan Ketut Rangga selaku Pembeli (Pihak Kedua), dan saksi penggugat bernama ADI PUTRA yang menyaksikan jual beli antara tergugat II dengan tergugat I dihadapan Notaris Made Rolly Kerti Yasa, SH., M.Kn. yang juga dihadiri oleh tergugat I dan anak serta istrinya, dan saksi penggugat bernama Made Rolly Kerti Yasa, SH., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika terjadi jual beli antara tergugat I dan tergugat II serta antara tergugat II dengan penggugat dengan jelas menerangkan bahwa akta jual beli telah ditandatangani oleh tergugat I dan tergugat II dan pembayaran langsung dilakukan pada saat itu juga tanpa ada paksaan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa bukti surat TI-1 dan TI-3 yang membuktikan bahwa objek sengketa berasal dari tanah Negara yang dimohon oleh tergugat I seluas 3 are setelah bersertifikat hak milik menjadi 5 are serta keterangan saksi yang diajukan oleh tergugat I bernama I MADE SUBUR yang mengetahui jual beli objek sengketa antara tergugat I dan tergugat II karena saksi pernah diminta tolong oleh tergugat II untuk menyuruh tergugat I keluar dari objek sengketa tetapi tergugat I baru mau keluar jika pembayaran tanahnya ditambah lagi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), hal yang sama diterangkan pula oleh saksi tergugat I bernama NYOMAN DEDY SUWARDIKA, dengan demikian bukti-bukti yang diajukan oleh tergugat I tidak cukup akurat untuk mematahkan bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat sebagaimana disebutkan di atas, bahkan saksi-saksi dari tergugat I tersebut justru mendukung pembuktian dari penggugat, sedangkan keterangan saksi tergugat I bernama I WAYAN DUALA ARSANA sehubungan dengan rekomendasi Bupati atas tanah seluas 3 are dan bukti surat T-1 dan T-2 bukan merupakan alasan pembatalan jual beli objek sengketa antara tergugat I dan tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dapat konstatir fakta hukum bahwa objek sengketa telah dibeli oleh tergugat II dari tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30 Mei 2011 No. 100/2011 yang dibuat di Notaris Made Rolly Kerti Yasa, SH., M.Kn., tetapi setelah terjadi transaksi jual beli tersebut ternyata objek sengketa tersebut ditempati dan dikuasai oleh tergugat I atas izin dari tergugat II dengan alasan tergugat I masih merenovasi rumah yang telah dibeli dari hasil penjualan objek sengketa tersebut tetapi

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

sampai objek sengketa dibeli oleh penggugat, tergugat I tidak mau meninggalkan objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ditentukan bahwa semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli (Vide Putusan MARI tanggal 14 April 1980, No. 992K/Sip/1979), dan hal senada dikemukakan oleh Dr. Urip Santoso, SH., MH., bahwa dengan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kota, maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, (Vide Dr. Urip Santoso, SH., MH., Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2010, hlm. 372) dan berhubungan dengan itu sebagaimana diuraikan dalam fakta hukum di atas, maka sejak tergugat I menandatangani akta jual beli atas objek sengketa, maka sejak saat itu hak atas tanah telah beralih kepada tergugat II, dengan demikian dalam perkara ini casu tergugat II berwenang menjual tanah objek sengketa kepada penggugat oleh karena itu gugatan penggugat pada petitum ke-2 dari surat gugatan penggugat beralasan hukum sehingga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan penggugat sah sebagai pemilik objek sengketa, maka penguasaan terhadap objek sengketa oleh tergugat I tidak beralasan hak dan berhubungan dengan itu gugatan penggugat yang menuntut supaya dinyatakan hukum bahwa tergugat I menempati/menguasai objek sengketa adalah tanpa alas hak yang sah sebagaimana pada petitum ke-3 dari gugatan penggugat beralasan hukum sehingga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada uraian pertimbangan pada petitum ke-2 dan ke-3 dari gugatan penggugat bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diperoleh dari bukti surat dan saksi-saksi bahwa telah terbukti penggugat memiliki objek sengketa yang diperoleh dengan cara membeli dari tergugat II dan tergugat II memperoleh objek sengketa berdasarkan jual beli dengan tergugat I sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga terbukti pula tergugat I menempati/menguasai objek sengketa tanpa alas hak yang sah, maka beralasan hukum jika tergugat I atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada penggugat bilamana perlu dengan bantuan polisi dan berhubungan dengan itu gugatan penggugat pada petitum ke-4 beralasan hukum sehingga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam surat jawaban atas gugatan penggugat, tergugat II dengan tegas mengakui bahwa tergugat II telah menjual objek sengketa kepada penggugat yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Made Rolly Kerti Yasa, SH., M.Kn., maka dengan dikabulkannya gugatan penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada petitum ke-2, ke-3 dan ke-4 sebagaimana telah diuraikan di atas, maka gugatan penggugat pada petitum ke-5 beralasan hukum sehingga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan tuntutan agar dinyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun para tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi, perlu dipertimbangkan bahwa dalam praktek peradilan masalah putusan uitvoerbaar bij voorraad selalu ada pergeseran karena berpijak pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 13 Tahun 1964 tanggal 10 Juli 1964 yang memerintahkan kepada pengadilan negeri seluruh Indonesia sedapat mungkin tidak memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu dan apabila sudah terlanjur diberikan, maka pelaksanaannya harus mendapat persetujuan dari Mahkamah Agung sebagaimana ditegaskan dalam angka I Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI No. 03 Tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971. Demikian juga Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung RI No. 06 Tahun 1975 tanggal 01 Desember 1975 perihal uitvoerbaar bij voorraad, sekalipun dalam Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg diberikan suatu kewenangan diskresioner kepada hakim yang tidak imperative sifatnya diminta agar hakim tidak menjatuhkan keputusan itu walaupun syarat-syarat pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg telah terpenuhi (Vide Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 17);

Menimbang, bahwa dalam perkembangannya putusan serta merta dapat dijatuhkan apabila telah dipertimbangkan alasan-alasannya secara seksama sesuai dengan ketentuan yurisprudensi tetap dan doktrin yang berlaku (Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Edisi 2007, hal. 86 Jo. SEMA No. 03 Tahun 2000 Jo. SEMA No. 04 Tahun 2001);

Menimbang, bahwa salah satu syarat untuk dapat dijatuhkannya putusan uitverbaar bij voorraad menurut ketentuan Pasal 191 RBg adalah adanya akta autentik dan jika dikaitkan dengan fakta-fakta hukum sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahwa benar tanah sengketa telah dibeli oleh penggugat dari tergugat II pada tanggal 25 April 2012 No. 111/2011 yang dibuat di Notaris Made Rolly Kerti Yasa, SH., M.Kn., dimana pada saat jual beli objek sengketa dikuasai oleh tergugat I sesuai dengan perjanjian akan mengembalikan objek sengketa kepada tergugat II dalam waktu 2 (dua) bulan setelah terjadi jual beli atas objek sengketa antara tergugat I dan tergugat II, tetapi ketika objek sengketa diminta kembali, tergugat I minta tambahan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), tetapi tergugat II tidak mau membayar dan sampai pada saat penggugat membeli objek sengketa ternyata tergugat I tetap tidak bersedia mengembalikan objek sengketa walaupun jual beli antara tergugat I dengan tergugat II telah dilakukan dihadapan PPAT dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harganya telah dibayar lunas, dengan demikian penggugat sangat berkepentingan untuk segera dapat menguasai objek sengketa yang telah dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan, dengan demikian menurut hemat Majelis secara eksepsional, putusan uitvoerbaar bij voorraad dapat diterapkan dalam perkara in casu dan berhubungan dengan itu gugatan penggugat pada petitum ke-6 beralasan hukum sehingga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, ternyata gugatan penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENS I :

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan gugatan rekonsensi ini, Majelis menunjuk kembali uraian pertimbangan dalam gugat konpensi yang sebegitu jauh masih ada hubungannya dengan gugat rekonsensi untuk dijadikan pertimbangan dalam gugat rekonsensi tersebut;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugat rekonsensi jelas sebagaimana telah dikemukakan di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugat rekonsensi, penggugat rekonsensi menuntut supaya dinyatakan hukum bahwa objek sengketa adalah sah hak pakai dari penggugat rekonsensi;

Menimbang, bahwa penggugat dalam menanggapi gugat rekonsensi tersebut menyatakan tetap pada surat gugatan;

Menimbang, bahwa dalam upaya membuktikan dalil gugatan rekonsensinya, penggugat rekonsensi mengajukan bukti surat rekomendasi Bupati Buleleng, No. 590/3023/Pem. Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kab. Buleleng, tertanggal 3 Agustus 2010 (bukti T1-1), tetapi penggugat rekonsensi juga mengajukan fotokopi sertifikat Hak Milik No. 364 Desa/Kel. Banjar Jawa, Kec. Buleleng, Kab. Buleleng, Prop. Bali, atas nama NYOMAN PARTHA, SH. (Penggugat) seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) tertanggal 28 April 2012, walaupun berupa fotokopi dari fotokopi tetapi karena aslinya telah diajukan oleh tergugat rekonsensi sebagaimana disebutkan di atas, maka fotokopi dari fotokopi tersebut dapat dipertimbangkan dan bernilai sebagai bukti surat (bukti TI-4), dan setelah diteliti ternyata sangat erat kaitannya dengan bukti surat TI-3 yang berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng No. SK.2628/HP/BPN.300.5/51.08/XII/2010, tertanggal 20 Desember 2010, hal mana justru melemahkan dalil gugatan rekonsensi demikian pula halnya saksi-saksi yang diajukan oleh penggugat rekonsensi yaitu saksi I WAYAN DUALA ARSAYA yang mengetahui tentang proses permohonan hak pakai oleh penggugat rekonsensi dan rekomendasi dari Bupati justru mengetahui bahwa sekarang objek sengketa sudah menjadi hak

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

milik, demikian pula halnya keterangan saksi penggugat rekonsensi bernama I MADE SUBUR dan NYOMAN DEDY SUWARDIKA juga mengetahui perubahan hak atas objek sengketa dari hak pakai menjadi hak milik dan juga saksi tergugat rekonsensi bernama I PUTU WIDARMA sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng yang mengetahui perubahan hak atas objek sengketa dari hak guna pakai menjadi hak milik, dan berhubung dengan itu dapat dikonstatir sebagai fakta hukum bahwa benar objek sengketa semula Sertifikat Guna Pakai No. 42 atas nama Gede Dauh, kemudian diubah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 364 atas nama Gede Dauh, dan oleh Gede Dauh setelah menjadi hak milik tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya dijual lagi kepada Pak Rangga, setelah itu oleh Pak Rangga dijual lagi kepada Komang Partha berdasarkan Akta Jual Beli No. 111, tanggal 25 April 2012 dan sekarang sertifikatnya sudah atas nama Komang Partha, dengan demikian penggugat rekonsensi tidak dapat membuktikan dalil gugatan rekonsensinya sehingga petitum ke-2 dari gugatan rekonsensi dinilai tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa pada petitum ke-3 dari gugatan penggugat rekonsensi menuntut agar dinyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli No. 100/2011 dan No. 111/2012 dibuat di Notaris Made Rolly Kerti Yasa, SH., M.Kn. adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum dan setelah Majelis mencermati tuntutan dimaksud ternyata identik dengan tuntutan penggugat kompensi pada petitum ke-2, oleh karena itu dalam mempertimbangkan petitum ke-3 dari gugatan rekonsensi Majelis menyitir kembali uraian pertimbangan terhadap petitum ke-2 dari gugatan kompensi tersebut dan jika dikaitkan juga dengan fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Majelis berpendapat bahwa petitum ke-3 dari gugatan rekonsensi tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonsensinya penggugat rekonsensi menuntut supaya dinyatakan hukum bahwa seluruh proses jual beli atas objek sengketa terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 364/Kelurahan Banjar Jawa adalah tidak sah dan tidak mengikat, menurut hemat Majelis tuntutan tersebut senada dengan tuntutan pada petitum ke-3 dari gugatan rekonsensi dan berhubung dengan itu Majelis menyitir kembali pertimbangan pada petitum ke-3 dari gugatan rekonsensi sebagaimana telah diuraikan di atas, untuk dijadikan pertimbangan pada gugat rekonsensi pada petitum ke-4 ini, sehingga dengan ditolaknya petitum ke-3 gugat rekonsensi, maka gugat rekonsensi pada petitum ke-4 tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jika ditelusuri kembali uraian pertimbangan di atas, ternyata bahwa gugatan rekonsensi penggugat rekonsensi ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, ternyata gugatan penggugat dalam konpenasi dikabulkan untuk seluruhnya, sedangkan gugatan rekonsensi dari penggugat rekonsensi ditolak seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 RBg, tergugat konpenasi/penggugat rekonsensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sebesar Rp. 911.000,- (Sembilan ratus sebelas rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh penggugat konpenasi/tergugat rekonsensi dan tergugat konpenasi/penggugat rekonsensi, sebagaimana telah diuraikan di atas, Majelis telah dapat memecahkan segala persoalan dalam perkara ini, maka tidak ada urgensinya lagi untuk mempertimbangkan alat-alat bukti lain selain dan selebihnya;

Mengingat ketentuan perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan di atas, dan ketentuan lain yang bersangkutan khususnya Putusan MARI No. 992K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980;

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi tergugat I tersebut;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa objek sengketa adalah sah milik penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I menempati/menguasai objek sengketa adalah tanpa alas hak yang sah;
4. Menghukum tergugat I atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada penggugat bilamana perlu dengan bantuan Polisi;
5. Menghukum tergugat II untuk mentaati dan melaksanakan isi putusan ini;
6. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun para tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan rekonpensi dari penggugat rekonpensi seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum para tergugat konpensi/penggugat rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang sampai putusan diucapkan ditetapkan sebesar Rp. Rp. 911.000,- (Sembilan ratus sebelas rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja pada hari Kamis, tanggal 03 Desember 2012 oleh I KETUT SUDIRA, SH., MH. sebagai Ketua Majelis, Hj. MIRA SENDANGSARI, SH., MH., dan KURNIA MUSTIKAWATI, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin, tanggal 07 Januari 2013, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh NENGAH ARDANA, SH., Panitera Pengganti, Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Hj. MIRA SENDANGSARI, SH., MH.

I KETUT SUDIRA, SH., MH.

KURNIA MUSTIKAWATI, SH.

Panitera Pengganti,

NENGAH ARDANA, SH.

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)



PERINCIAN BIAYA :

Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Biaya ATK	: Rp. 50.000,-
Biaya Panggilan	: Rp. 320.000,-
Biaya PS	: Rp. 500.000,-
Redaksi	: Rp. 5.000,-
Materai Putusan	: <u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 911.000,- (Sembilan ratus sebelas 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

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)