



PUTUSAN

NOMOR: 09/Pdt.G/2010/PN.SP.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

I WAYAN REGEH : Laki-laki, beralamat di Banjar Nyuh, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Cokorda Bagus, SH dan Anak Agung Gede Oka, SH Advokat pada Hadesi Law Office berkedudukan di Pura Saren Agung, Dusun/Banjar Satria, Desa dan Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 1 Maret 2010 dengan nomer register: 11/SK/2010/PN SP tanggal 9 Juni 2010;
Selanjutnya disebut sebagai : PENGGUGAT;

Melawan,

DR. IR EDDY HARTONO, MBA : Laki-laki, Umur 53 tahun, bertempat tinggal di Jl. Peluit Utara I No. 12 Jakarta Utara, 14450 RT. 001, RW. 005, Kecamatan Penjaringan, dalam hal ini diwakili kuasanya: I Made Suena, SH dan I Nyoman Wina, SH Advokat yang beralamat di Jl. Pulau Kawe Gang Kartika II No. 1 Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Juli 2010, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tertanggal 19 Juli 2010 dengan nomor register 16/SK/2010/PN SP;
Selanjutnya disebut sebagai : T E R G U G A T I;

PAN SUAR : Laki-laki, Umur 51 tahun, bertempat tinggal di Banjar Waru, Desa Klumpu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung dalam hal ini diwakili kuasanya: I Made Suena, SH dan I Nyoman Wina, SH Advokat yang beralamat di Jl. Pulau Kawe Gang Kartika II No. 1 Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Juli 2010, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 19 Juli 2010 dengan nomer register 17/
SK/2010/PN SP;

Selanjutnya disebut sebagai : T E R G U G A T II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan dengan perkara ini;

Setelah mendengar keterangan para pihak berperkara beserta saksi-saksi serta
meneliti surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan;

Setelah mengadakan pemeriksaan setempat pada lokasi yang disengketakan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 9 Juni 2010 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 9 Juni 2010 dibawah register Nomor : 09/Pdt.G/2010/PN SP. yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki tanah sertifikat Hak milik No. 898/Desa Ped, seluas 7.300 M². Atas nama I Wayan Regeh yang diperoleh dari orang tua bernama Gurun Regeh asal pipil No. 324, persil No. 92, klas I terletak di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, selanjutnya disebut tanah sengketa;
2. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2000 Tergugat I datang kepada Penggugat ingin menyewa tanah sengketa milik penggugat selama 15 tahun, sehingga masa berakhirnya sewa yaitu pada tahun 2015, akan tetapi keinginan tergugat I tersebut tidak jadi dilaksanakan;
3. Bahwa oleh karena tergugat I tidak jadi menyewa tanah sengketa milik penggugat, akan tetapi penggugat diberi pinjaman oleh tergugat I yang jumlahnya sampai terakhir berjumlah Rp. 84.457.520,- (delapan puluh empat juta empat ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus dua puluh rupiah) tidak sekaligus, dengan jaminan tanah sengketa milik penggugat yaitu sertifikat Hak milik No. 898/Desa Ped, seluas 7.300 M²;
4. Bahwa tanpa sepengetahuan penggugat ternyata tanah sengketa milik penggugat sertifikat Hak milik No. 898/Desa Pedm seluas 7.300 M² dialihkan

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)



oleh tergugat I menjadi atas nama tergugat I sendiri dengan cara membuat Akta Jual Beli dengan tergugat II dengan memakai kuasa, bahwa penggugat tidak pernah memberi kuasa kepada tergugat II untuk menjual tanah sengketa milik penggugat sertifikat Hak milik No. 898/Desa Ped, seluas 7.300 M² kepada tergugat I;

5. Bahwa adapun jual beli yang dilakukan oleh tergugat I dengan tergugat II dihadapan Notaris Putu Puspajana, SH dengan Akta Jual Beli No. 06/2002 pada hari Senin tertanggal 7 Januari 2002 adalah cacat secara yuridis dan batal secara hukum;
6. Bahwa penggugat tidak pernah menerima uang dari tergugat II atas jual beli yang dilakukan oleh tergugat II dengan tergugat I dan perbuatan tergugat II yang menjual tanah sengketa milik penggugat kepada tergugat I sehingga jual beli yang dilakukan oleh tergugat II kepada tergugat I dihadapan Notaris Putu Puspajana, SH dengan Akta Jual Beli No. 06/2002 adalah cacat yuridis dan tidak sah secara hukum harus dibatalkan;
7. Bahwa surat kuasa yang sifatnya mutlak sudah tidak diperkenankan lagi dilakukan terhadap jual beli atas tanah sengketa, oleh karenanya jual beli yang dilakukan oleh tergugat I kepada tergugat II dihadapan Notaris Putu Puspajana, SH dengan Akta Jual Beli No. 06/2002 adalah tidak sah sudah harus secara hukum dibatalkan;
8. Bahwa dasar hubungan penggugat dengan tergugat I adalah merupakan utang-piutang dengan jaminan tanah sengketa sertifikat Hak milik No. 898/Desa Ped; Atas nama penggugat dan bukan jual beli, sehingga beralihnya tanah sengketa milik penggugat menjadi atas nama tergugat I untuk mendapatkan tanah sengketa milik penggugat dengan cara-cara tidak sesuai prosedur hukum, sehingga tidak mendapatkan perlindungan secara hukum;
9. Bahwa oleh karena perbuatan tergugat I mengalihkan tanah sengketa milik penggugat dengan cara itikad tidak baik tanpa prosedur yang sah, maka sertifikat Hak milik No. 898/Desa Ped, yang menjadi atas nama tergugat I (DR. Ir. Eddy Hartono, MBA) adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum sudah patut dibatalkan dan dikembalikan atas nama penggugat;
10. Bahwa oleh karena tanah sengketa sudah bersertifikasi maka untuk tidak penggugat dirugikan lebih banyak dan ada kemungkinan tanah sengketa dialihkan oleh tergugat I (DR. Ir. Eddy Hartono, MBA) kepada pihak lain,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka ada cukup alasan penggugat mohon kepada Pengadilan untuk menaruh sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah sengketa;

11. Bahwa usaha damai tidak mungkin dapat dilakukan lagi antara penggugat dengan tergugat I dan tergugat II maka dengan terpaksa gugatan ini penggugat ajukan kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klungkung dan akhirnya setelah Bapak memeriksa perkara ini penggugat mohon putusan yang amar bunyinya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa sertifikat Hak milik No. 898/Desa Ped;
3. Menyatakan hukum penggugat hanyalah berhutang kepada tergugat I sebesar Rp. 84.457.520,- (delapan puluh empat juta empat ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus dua puluh rupiah);
4. Menyatakan hukum jual beli yang dilakukan oleh tergugat I dengan tergugat II dihadapan Notaris Putu Puspajana, SH dengan Akta Jual Beli No. 06/2002 tanggal 7 Januari 2002, yang didasarkan atas surat kuasa adalah secara hukum tidak sah dan batal;
5. Menyatakan hukum surat Kuasa tertanggal 28 Desember 2001 antara penggugat dengan tergugat II adalah tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga batal demi hukum;
6. Menyatakan hukum sertifikat Hak milik No. 898/Desa Ped yang menjadi atas nama tergugat I (DR. Ir. Eddy Hartono, MBA) adalah cacat secara yuridis dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
7. Menyatakan hukum sita Jaminan (conservatoir beslag) yang dilakukan oleh Pengadilan terhadap tanah sengketa adalah sah dan berharga;
8. Menghukum tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa dan sertifikat Hak milik No. 898/Desa Ped kepada penggugat dalam keadaan kosong bila perlu penyerahannya dengan bantuan alat negara (Polisi);
9. Menghukum tergugat I untuk membongkar bangunan yang ada diatas tanah sengketa dengan biaya sendiri dan mengalihkan bongkaran tersebut ketempat lain;
10. Menyatakan hukum tergugat I dan tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini semestinya;

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

ATAU : mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan kedua belah pihak masing-masing datang menghadap kuasanya yaitu kuasa Penggugat menghadap Cokorda Bagus, SH dan Anak Agung Gede Oka, SH dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II yaitu I Made Suena, SH dan I Nyoman Wina, SH.

Menimbang, bahwa berpedoman pada Hukum acara Perdata (RBg) pasal 154 dan Peraturan Mahkamah Agung RI nomor 1 tahun 2008, Majelis telah berupaya secara maksimal mendamaikan kedua belah pihak berperkara dengan menunjuk Hakim Mediator yaitu Putu Endru Sonata, SH berdasarkan penetapan nomor: 9/PDT.G/2010/PN.SP akan tetapi tidak berhasil, berdasarkan laporan Proses Mediasi tertanggal 18 Agustus 2010, maka pemeriksaan perkara bersangkutan dimulai dengan membacakan surat gugatan penggugat yang isinya dipertahankan oleh penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan tersebut Penggugat tetap pada gugatannya sedangkan Tergugat telah mengajukan jawaban atas gugatan tersebut pada tanggal 25 Agustus 2010 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Obyek gugatan penggugat kabur (Obscuur libel) :

Bahwa penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas tanah sengketa, pada hal batas-batas tanah tersebut sangat penting dalam gugatan mengenai tanah karena menyangkut masalah eksekusi, dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 81 K/Sip/1971, tanggal 9 Juli 1973 yang pada prinsipnya menyatakan bahwa gugatan tanah tidak sesuai batas-batasnya dengan kenyataan dilapangan maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima dan tidak mempunyai kekuatan eksekusi (non eksekutabel). Maka dengan demikian gugatan penggugat obyeknya adalah kabur sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima (niet Ontvankelijck Verklaarrd)

2. Gugatan penggugat tidak sempurna / subyek gugatan kabur;

Bahwa penggugat dalam mengajukan gugatan ini mengandung unsur Error In persona dalam hal ini para pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap sebab tidak melibatkan pihak Notaris/PPAT dan Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak tergugat dalam perkara aquo, sedangkan peralihan hak yang berupa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat Akta Jual beli No. 06/2002, tanggal 7 Januari 2002 dibuat oleh Notaris/PPAT Putu Puspajana, SH berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 Desember 2001; Dan selanjutnya berdasarkan surat Akta Jual Beli tersebut diatas pihak BPN menerbitkan sertifikat Hak milik No. 898 Atas nama DR. Ir. Eddy Hartono, MBA (tergugat I). Dan dilain pihak penggugat juga mohon agar Akta Jual Beli dan Sertifikat tersebut diatas dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat secara hukum, tetapi yang menerbitkan Akta Jual Beli dan Sertifikat tersebut tidak ikut digugat, sehingga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2872 K/Pdt./1998, tanggal 29 Desember 1998 menyatakan bahwa “bila seseorang yang erat kaitannya dengan perkara tapi tidak dilibatkan dalam perkara tersebut maka gugatan cacat: plurium litis consortium” sehingga patut dinyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan alasan-alasan Eksepsi tersebut diatas, berkenan kiranya Majelis Hakim menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Bila Pengadilan berpendapat lain, maka tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa tergugat I menolak seluruh dalil-dalil penggugat kecuali secara tegas-tegas diakui;
2. Bahwa tergugat I membantah dengan keras dalil-dalil penggugat pada point 1,2,3,4 dan 5 sebab dalil-dalil tersebut tidak benar, sedangkan yang benar adalah tanah sengketa sudah menjadi milik tergugat I sejak dilakukannya jual beli antara penggugat II yang mendapat kuasa menjual dari penggugat dengan tergugat I dihadapan/PPAT. Putu Puspajana, SH., sesuai dengan Akta Jual beli No. 006/2002, tanggal 07 Januari 2002; Dan atas dasar Akta Jual beli tersebut diatas maka Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung membalik nama sertifikat hak milik tanah sengketa No. 898 dari semula atas nama I Wayan Regeh (Penggugat) menjadi atas nama DR. Ir. Eddy Hartono, MBA (tergugat I). Bahwa baik proses jual beli maupun balik nama sertifikat telah melalui prosedur hukum yang berlaku

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 ketepatan 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)



sehingga sah adanya, dengan demikian maka apa yang didalilkan penggugat yang menyatakan akta jual beli No. 06/2002, tanggal 07 Januari 2002 cacat yuridis adalah tidak benar;

Bahwa dengan terbitnya sertifikat hak milik No. 898 Atas nama DR. Ir. Eddy Hartono, MBA (tergugat I), maka tanah sengketa secara yuridis adalah sah milik tergugat I (vide pasal 32 ayat 1 dan 2 PP. No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pasal 285 RBg./ 165 HIR., pasal 1870 KUHPerduta);

3. Bahwa tergugat I menyangkal dalil penggugat yang mendalilkan bahwa sewa menyewa tidak jadi dilaksanakan dan penggugat tidak pernah memberi kuasa kepada tergugat II untuk menjual tanah sengketa pada tergugat I;

Yang benar bahwa pada mulanya adalah sewa menyewa tanah sudah terjadi sejak dibuatnya surat perjanjian swa menyewa tertanggal 10 Maret 2000 yang ditandatangani oleh pihak penggugat dan tergugat I dan disaksikan oleh Bendesa Adat Ped, Kepala Desa Ped, dan Camat Nusa Penida dan uang sewanya juga telah dibayar lunas;

Bahwa sewa menyewa sedang berjalan, penggugat sering datang untuk meminjam uang kepada tergugat I dengan alasan yang bermacam-macam antara lain : untuk membuka usaha (dagang), untuk upacara ngaben dan lain-lain dan sering disertai desakan agar memberi pinjaman, dan dengan janji akan dikembalikan dalam waktu segera;

Hal ini dilakukan sering kali oleh penggugat, namun penggugat tidak pernah mengembalikan utang tersebut pada tergugat I hingga utang penggugat menjadi berjumlah besar yaitu mencapai lebih dari Rp. 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah), bahkan penggugat telah mengakui pula dalam gugatannya bahwa penggugat berhutang kepada tergugat I sejumlah Rp. 84.457.520,- (delapan puluh empat juta empat ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus dua puluh rupiah);

4. Bahwa selanjutnya penggugat tidak mampu mengembalikan utang tersebut kepada tergugat I sehingga penggugat menjual tanah miliknya yaitu tanah sengketa kepada tergugat I melalui kuasanya yang bernama Pan Suar (tergugat II) dengan surat kuasa tertanggal 28 Desember 2001 yang disahkan oleh Kepala Desa Ped dan dikuatkan oleh Camat Nusa Penida, dengan demikian maka dalil penggugat yang menyatakan bahwa penggugat tidak pernah memberi kuasa kepada tergugat II untuk menjual tanah sengketa adalah suatu dalil yang bohong sehingga patut ditolak karena dalam



kenyataannya penggugat telah menandatangani dan bahkan mencap jempol surat kuasa tertanggal 28 Desember 2001 dihadapan pejabat Desa setempat dan dikuatkan/disahkan oleh Camat Nusa Penida sehingga mempunyai kekuatan mengikat secara hukum (bukti sempurna/Volledig bewijs) yang bersifat otentik/authentiek (Vide pasal 285 RBg.165 HIR; pasal 1870 KUHPerdara) oleh karenanya kuasa tersebut bisa dipakai untuk jual beli tanah sengketa;

Bahwa kalau memang surat kuasa tertanggal 28 Desember 2001 tersebut tidak diperkenankan dipakai untuk jual beli tanah sengketa kenapa penggugat tidak keberatan pada waktu terjadi jual beli dihadapan Notaris/PPAT., dan kenapa pula penggugat tidak melibatkan pihak Notaris/PPAT sebagai tergugat padahal berdasarkan kuasa tertanggal 28 Desember 2001 tersebut pihak Notaris/PPAT membuat akta jual beli tanah sengketa No. 06/2002, tanggal 07 Januari 2002;

5. Bahwa tergugat I membantah dengan keras dalil-dalil penggugat pada point 6 s/d 11 sebab dalil-dalil tersebut hanya merupakan suatu rangkaian kebohongan belaka karena tanpa didasari oleh fakta-fakta hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis:

Sebab dalam kenyataannya bahwa jual beli tanah sengketa yang dilakukan antara penggugat melalui kuasanya yaitu tergugat II dengan tergugat I atas dasar ichtikhad baik dan telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, karena jual beli ini telah dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Putu Puspajana, SH., yaitu Pejabat Negara yang berwenang untuk hal tersebut, maka karenanya secara yuridis jual beli tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;

Sebagaimana disebutkan diatas bahwa jual beli itu dilakukan atas dasar itikhat baik karena dilakukan dihadapan Pejabat Negara yang berwenang untuk itu (Notaris/PPAT) maka karenanya sudah sepatutnya tergugat I mendapat perlindungan hukum, hal ini berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI. No. 2511 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, putusan M A. RI. No. 52 K/Sip/1975, tanggal 23 September 1975, dan Putusan M A. RI. No. 1237 K/Sip/1973, tanggal 15 April 1976;

Tergugat I menolak dalil penggugat yang menyatakan bahwa penggugat tidak pernah menerima uang atas jual beli tanah sengketa yang dilakukan oleh tergugat II dengan tergugat I, sebab dalil tersebut tidak benar karena uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas penjualan tanah sengketa tersebut telah diterima oleh penggugat sebelum Akta Jual beli itu dibuat dihadapan Notaris/PPAT.

Sedangkan Penggugat memberi kuasa kepada tergugat II untuk menjual tanah sengketa itu kepada tergugat I dengan alasan karena penggugat tidak sempat datang ke kantor Notaris/PPAT di Kota Semarang untuk dibuatkan Akta Jual Beli sebagai dasar peralihan hak atas tanah sengketa itu;

6. Bahwa penerbitan sertifikat tanah sengketa No. 898 atas nama tergugat I oleh Badan Pertanahan Nasional telah pula melalui proses hukum yang berlaku dan benar sehingga sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, dengan demikian maka tidaklah benar dalil penggugat yang menyatakan sertifikat tanah sengketa atas nama tergugat I cacat hukum;
7. Bahwa fakta tidak terbantahkan lagi karena tanah sengketa secara fisik telah dikuasai oleh tergugat I sejak terjadi jual beli sampai sekarang, sehingga penguasaan ini merupakan bukti permulaan (began bewijs) bahwa memang benar penggugat melalui kuasanya (tergugat II) menjual tanah sengketa itu kepada tergugat I dan disertai pula dengan penyerahan penguasaan tanah sengketa secara fisik di lapangan kepada tergugat I;
Dengan demikian maka baik secara de yure (berdasarkan sertifikat hak milik no. 898) maupun secara de facto (berdasarkan bukti penguasaan), tanah sengketa adalah sah milik tergugat I (vide pasal 32 ayat 1 dan 2 PP. No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pasal 285 RBg./165HIR., pasal 1870 KUHPerduta);
8. Bahwa setelah terbit sertifikat tanah sengketa atas nama tergugat I, kemudian dengan dasar itikad baik antara tergugat I dan penggugat membuat suatu kesepakatan bersama yang dituangkan dalam bentuk tertulis tertanggal 15 Januari 2002, No. 1828/np/I/2002 kemudian diperbaharui pada tanggal 7 Maret 2002 No. 1828/np/3/2002 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tergugat I memberikan kesempatan kepada penggugat untuk membeli kembali kembali tanah sengketa dengan harga Rp. 110.830.000,- (seratus sepuluh juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah) dalam batas waktu terakhir pada tanggal 15 Juni 2002, dan pembayarannya dapat disetor ke rekening tergugat I No. 0400942404 (a/n Dr. Eddy Hartono) di Bank Cenral Asia (BCA) cabang utama Denpasar dan bukti setoran tersebut dapat digunakan sebagai bukti tanda terima (kwitansi) yang sah atas pembelian tanah tersebut;

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)



Namun dalam kenyataannya penggugat tidak melaksanakan kesepakatan tersebut sehingga hak dan kesempatan penggugat untuk membeli kembali tanah sengketa dari tergugat I telah berakhir tanggal 15 Juni 2002;

Dengan demikian maka tidak ada lagi dasar hukum bagi penggugat untuk mempermasalahkan tanah sengketa yang sepenuhnya sudah merupakan milik tergugat I;

9. Bahwa tergugat I menolak pula permohonan penggugat kepada Pengadilan agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah sengketa, sebab tanah sengketa baik secara yuridis maupun secara fisik sudah sah menjadi milik tergugat I karenanya tidak ada dasar hukum untuk meletakkan sita terhadap tanah sengketa;
10. Bahwa terhadap dalil-dalil penggugat untuk selain dan selebihnya patut pula untuk dikesampingkan karena tidak beralasan hukum;

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian-uraian tersebut diatas berkenan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum penggugat untuk membayar segala biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II melalui kuasanya juga telah mengajukan jawaban atas gugatan penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa tergugat Ii menyangkal seluruh dalil Penggugat kecuali diakui secara tegas-tegas;
2. Bahwa tidak benar dalil penggugat yang menyatakan tanah sengketa adalah miliknya karena tanah sengketa tersebut telah dijual kepada tergugat I oleh penggugat melalui tergugat II berdasarkan surat kuasa tertanggal 28 Desember 2001;
3. Bahwa tergugat II membantah dengan keras dalil penggugat yang menyatakan penggugat tidak pernah memberi kuasa kepada tergugat II untuk menjual tanah sengketa. Padahal dalam kenyataannya penggugat telah memberikan kuasa menjual tanah sengketa pada tanggal 28 Desember 2001, dimana penggugat disamping menandatangani surat kuasa tersebut juga mencap jempol surat kuasa itu dengan disaksikan oleh Kepala Desa Ped dan dikuatkan/ disahkan oleh Camat Nusa Penida sehingga Surat Kuasa tersebut



adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan mengikat (sehingga merupakan bukti sempurna/ Volledig bewijs/ complete evidence) karena bersifat otentik/authentiek (Vide pasal 285 RBg/165 HIR, pasal 1870 KUHPerdara).

Bahwa alasan penggugat memberikan kuasa kepada tergugat II untuk menjual tanah sengketa kepada tergugat I adalah karena penggugat tidak sempat hadir ke kantor Notaris/PPAT di Kota Semarang dalam rangka membuat Akta jual beli atas tanah sengketa tersebut;

Bahwa dengan dasar surat kuasa tertanggal 28 Desember 2001 tersebut diatas, kemudian tergugat II melakukan jual beli tanah sengketa dengan tergugat I di hadapan Notaris/PPAT Putu Puspajana, SH, di Kota Semarang dan proses jual beli tanah sengketa itu telah memenuhi ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, sehingga jual beli tanah sengketa tersebut antara tergugat II sebagai kuasa Penggugat dengan tergugat I adalah sah secara yuridis maka mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;

4. Bahwa tergugat II menyangkal dalil penggugat yang menyatakan bahwa penggugat tidak pernah menerima uang atas jual beli tanah sengketa yang dilakukan oleh tergugat II dengan tergugat I;

Bahwa justru penggugat memberikan kuasa kepada tergugat II untuk menjual tanah sengketa tersebut kepada tergugat I karena penggugat telah merasa menerima uang sebelumnya dari tergugat I atas penjualan tanah sengketa itu, sehingga dengan demikian pada saat jual beli tanah sengketa dilakukan oleh tergugat II (atas Kuasa Penggugat) dengan tergugat I dihadapan Notaris/PPAT, dimana tergugat II sebagai kuasa Penggugat mengakui dihadapan Notaris/PPAT, bahwa uang atas penjualan tanah sengketa telah diterima sebelum akta jual beli ini ditandatangani;

5. Bahwa terhadap dalil-dalil penggugat untuk selain dan selebihnya tergugat II tidak menanggapi kecuali menolaknya;

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian-uraian tersebut diatas berkenan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Tergugat tersebut kemudian selanjutnya kuasa Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 22 September 2010 yang pada pokoknya menolak jawaban Tergugat dan tetap ada gugatan semula dan selanjutnya diajukan duplik oleh kuasa Tergugat tertanggal 6 Oktober 2012 yang pada pokoknya tetap pada jawaban semula, dan untuk selanjutnya terjadi hal-hal atau peristiwa sebagaimana halnya yang tercantum dalam berita acara persidangan dan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka kepada Penggugat diberikan kesempatan untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya (vide pasal 1865 KUH Perdata jo Pasal 283 RBg/163 HIR);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya maka kuasa Penggugat dipersidangan mengajukan bukti-bukti surat berupa;

1. Foto Copy Surat No. 18/NP/11/02 berkop surat Yayasan Geminast Sospol Mabes ABRI yang ditujukan kepada Yth Bapak I Wayan Regeh telah bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Foto Copy Sertifikat SHM No. 898 dengan Gambar Situasi Nomer 845/1997 telah bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Foto Copy Surat Kesepakatan Bersama No. 1828/np/3/2002 yang dibuat antara DR. Ir. Eddy Hartono MBA dengan I Wayan Regeh telah bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti P.3;
4. Foto Copy yang berisi Rincian Ulang per tanggal 15 Agustus 2001 telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan foto copy yang selanjutnya diberi tanda bukti P.4;

Menimbang, bahwa selain bukti surat kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan masing-masing;

1. I MADE DANA

- Bahwa saksi pernah menjadi Pejabat Kepala Desa Ped dari tahun 2000 s/d 2002.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa tanah tersebut mempunyai luas 7300 M2 dengan batas utara adalah tanah milik Guru Kuat, batas timur adalah tanah milik I Putu Widiana, batas barat dengan tanah milik I Wayan Pedoman dan Selatan dengan tanah milik I Wayan Dur;
- Bahwa pemilik tanah tersebut adalah I Wayan Regeh;
- Bahwa saat ini tanah tersebut terdapat bangunan gudang yang dimiliki oleh Ir Edy Hartono.
- Bahwa menurut keterangan Ir Edy Hartono, ia menyewa tanah yang dimiliki I Wayan Regeh tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga sewa maupun angka waktu sewa-menyewa tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu dan tidak pernah mendengar adanya transaksi jual beli akan tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa saat menjabat sebagai Pjs Kepala Desa, saksi pernah didatangi oleh Ir. Edy Hartono untuk meminta tanda tangan surat-surat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi dari surat-surat tersebut;
- Bahwa yang saksi tahu surat-surat tersebut sudah berisi tulisan akan tetapi saksi tidak tahu isinya;
- Bahwa menurut keterangan Ir Edy Hartono saat meminta tanda tangan, surat-surat tersebut adalah surat sewa-menyewa;
- Bahwa saksi tidak pernah mengenal orang yang bernama Pan Suar, yang saksi dengar Pan Suar adalah orang kepercayaan Ir Edy Hartono;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu I Wayan Regeh memberi kuasa kepada Pan Suar;
- Bahwa saksi tidak pernah didatangi oleh Pan Suar ataupun I Wayan Regeh secara bersama-sama untuk menandatangani surat kuasa dihadapannya;

2. I NYOMAN CINTRA

- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa dengan batas utara tanah milik Guru Kuat, batas timur adalah tanah milik I Putu Widiana, batas barat dengan tanah milik I Wayan Pedoman dan Selatan dengan tanah milik I Wayan Dur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut adalah milik I Wayan Regeh yang disewakan kepada Ir Edy Hartono sekitar tahun 2000 ;
- Bahwa saksi mendengar dari Pan Suar bahwa tanah tersebut telah disewa oleh Ir. Edy Hartono senilai Rp 84.000.000,- ;
- Bahwa saat ini didalam tanah tersebut telah berdiri bangunan sebuah gudang yang telah dikelilingi oleh tembok pagar ;
- Bahwa yang membangun gudang tersebut adalah Ir. Edy Hartono ;
- Bahwa Pan Suar adalah teman dari Ir Edy Hartono;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu tentang surat kuasa dan jual beli antara Pan Suar dengan I Wayan Regeh ;

3. I KETUT WECA

- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa dengan batas utara tanah milik Guru Kuat, batas timur adalah tanah milik I Putu Widiania, batas barat dengan tanah milik I Wayan Pedoman dan selatan dengan tanah milik I Wayan Dur;
- Bahwa luas tanah tersebut adalah 73 are ;
- Bahwa di atas tanah tersebut sekarang terdapat bangunan gudang yang dibangun oleh Ir Edy Hartono;
- Bahwa Ir Edy Hartono hanya menyewa tanah tersebut pada posisi yang ada bangunannya saja;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi nanti saat mengajukan kesimpulan dan saksi-saksi tetap pada keterangannya ;-----

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil penggugat tersebut tergugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti baik surat maupun saksi-saksi.

Menimbang, bahwa kuasa Tergugat dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa : -----

1. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 898, persil No. 379/1997, Luas 7300 M2, tertanggal 18-6-1997, telah bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti T1.1; -----



2. Foto Copy Salinan Akta Jual Beli atas nama DR IR EDDY HARTONO, MBA, nomor: 06/2002, tertanggal 7 Januari 2002, telah bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti T1.2;-----
3. Foto Copy Surat Kuasa Menjual, tertanggal 28 Desember 2001, telah bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti T1.3;-----

4. Foto Copy Surat Kesepakatan Bersama No. 1828/np/3/2002, tertanggal 7 Maret 2002, telah bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti T1.4;-----
5. Foto Copy Surat Kesepakatan Bersama No. 1828/np/1/1002, tertanggal 15 Januari 2002, telah bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti T1.5;-----
6. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) nomor SPPT (NOP) : 51.05.004.003.000-283, tertanggal 23 April 2003, telah bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti T1.6; -----
7. Foto Copy Surat Keterangan Berdomisili nomer : 89/PD/XII/2001, tertanggal 28 Desember 2001, telah bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti T1.7; -----

Menimbang, bahwa bukti surat T.I.1 sampai dengan bukti surat T.I.7 sudah sesuai dengan aslinya dan telah bermaterai cukup sehingga bisa dipertimbangkan sebagai bukti dalam persidangan ini; -----

Menimbang, bahwa untuk mendukung alasan-alasan bantahannya, kuasa Tergugat II dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa: -----

1. Foto Copy Surat Kuasa Menjual, tertanggal 28 Desember 2001, telah bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti T2.1 ; -----



Menimbang, bahwa selain bukti surat, kuasa Tergugat I dan Tergugat II juga diberikan kesempatan mengajukan saksi yaitu :

1. I NENGAH SATU

- Bahwa saksi tahu tanah sengketa karena pernah bekerja sebagai buruh bangunan di lokasi tanah tersebut ;
- Bahwa saksi bekerja disana sekitar bulan maret Tahun 2000 yaitu sebagai tukang untuk membuat pagar dan bangunan gudang;
- Bahwa yang menyuruh saksi membuat pagar dan bangunan gudang adalah Ir Edy Hartono;
- Bahwa saat saksi membuat pagar pembatas, terlebih dahulu dicari batas-batas tanah di sebelah timur yang ditunjukkan oleh Putu Widana;
- Bahwa sekitar tahun 2001, saksi pernah melihat I Wayan Regeh datang ke rumah Ir Edy Hartono;
- Bahwa saat itu saksi melihat I Wayan Regeh sedang mencap jempol surat-surat yang disaksikan oleh Ir Edy Hartono dan I Wayan Mergig;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jenis surat dan isinya yang di cap jempol tersebut ;
- Bahwa saksi di kasih tahu oleh Ir Edy Hartono setelah I Wayan Regeh pulang kalau yang dicap jempol tersebut adalah surat kuasa;
- Bahwa saksi tidak melihat Pan Suar ada disana;
- Bahwa saksi tidak melihat ada penyerahan uang disana;

2. I WAYAN GETEM

- Bahwa saksi tahu tanah sengketa karena pernah bekerja sebagai buruh bangunan di lokasi tanah tersebut ;
- Bahwa saksi bekerja disana sekitar bulan maret Tahun 2000 yaitu sebagai tukang untuk membuat pagar dan bangunan gudang;
- Bahwa yang menyuruh saksi membuat pagar dan bangunan gudang adalah Ir Edy Hartono;
- Bahwa saat saksi membuat pagar pembatas, terlebih dahulu dicari batas-batas tanah di sebelah timur yang ditunjukkan oleh Putu Widana;
- Bahwa sekitar tahun 2001, saksi pernah melihat I Wayan Regeh datang ke rumah Ir Edy Hartono;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu saksi melihat I Wayan Regeh sedang mencap jempol surat-surat yang disaksikan oleh Ir Edy Hartono dan I Wayan Mergig;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jenis surat dan isinya yang dicap jempol tersebut;
- Bahwa saksi dikasih tahu oleh Ir Edy Hartono setelah I Wayan Regeh pulang kalau yang dicap jempol tersebut adalah surat kuasa;
- Bahwa saksi tidak melihat Pan Suar ada disana;
- Bahwa saksi tidak melihat ada penyerahan uang disana;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi nanti saat mengajukan kesimpulan ; -----

Menimbang, bahwa pada tanggal 8 Nopember 2010 Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat dilokasi Objek sengketa yang hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan ini; -----

Menimbang, bahwa setelah proses pembuktian dianggap cukup dan selesai, kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat mengajukan kesimpulannya tertanggal 10 Nopember 2010;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi, selain mohon putusan; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat lengkap dan terlampir dalam berkas/berita acara pemeriksaan persidangan ini dianggap diulang semua disini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini .

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI ; -----

Menimbang, bahwa tergugat I dalam jawaban gugatannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya memuat 2 hal yaitu :

1. Gugatan Penggugat objeknya kabur
2. Gugatan Penggugat tidak sempurna karena subjek gugatan kurang pihak

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati kedua eksepsi Tergugat dimaksud ternyata tidak menyangkut kewenangan mengadili baik secara absolut maupun relative sebagaimana diuraikan dalam Pasal 160 dan Pasal 159 Rbg, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pasal 162 Rbg, Eksepsi Tergugat I, dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dan karena mana Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak diterima; ---

DALAM POKOK PERKARA : -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah jelas sebagaimana telah diuraikan di atas ; -----

Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut ;

1. Bahwa penggugat memiliki sebidang tanah SHM No. 898 di Ds. Ped seluas 7.300 M² yang diperoleh dari warisan orang tuanya asal pipil no. 324 persilno. 92 klas I terletak di Desa Ped Kecamatan Nusa Penida Kabupaten Klungkung.
2. Bahwa terhadap tanah tersebut diatas penggugat tidak pernah membuat surat kuasa menjual serta tidak pernah melakukan jual beli terhadap tanah sengketa tersebut kepada siapa pun.
3. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh tergugat I dengan tergugat II dihadapan Notaris Putu Puspajana, SH dengan Akta Jual Beli No. 06/2002 tanggal 7 Januari 2002, yang didasarkan atas surat kuasa adalah secara hukum tidak sah dan batal;
4. Bahwa surat Kuasa tertanggal 28 Desember 2001 antara penggugat dengan tergugat II adalah tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga batal demi hukum;
5. Bahwa tanah sengketa yang telah bersertifikat atas nama tergugat satu oleh karena dilakukan dengan cara yang tidak benar adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
6. Bahwa penggugat hanya memiliki hubungan hukum berupa hutang piutang yaitu penggugat berhutang kepada tergugat I sejumlah Rp 84.457.520,-

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan penggugat tersebut telah secara tegas-tegas seluruhnya dibantah oleh tergugat I dan tergugat II telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya; -----

1. Bahwa Tanah Sengketa adalah milik Tergugat I yang diperoleh dari proses Jual Beli yang dilakukan dengan Tergugat II dengan dasar

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)



surat kuasa menjual yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat II;

2. Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat dimulai dari sewa menyewa akan tanah sengketa dan berlanjut menjadi hutang piutang sehingga mencapai Rp 84.000.000,- dan oleh karena Penggugat tidak mampu membayar hutang tersebut maka Penggugat menjual tanah sengketa kepada Tergugat I melalui surat kuasa menjual yang diberikan kepada Tergugat II;
3. Bahwa Jual Beli tanah sengketa yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I melalui surat kuasa menjual yang diberikan kepada Tergugat II atas dasar itikad baik dan telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku karena Jual Beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris/PPAT ;
4. Bahwa tanah sengketa secara fisik telah dikuasai oleh Tergugat I sejak terjadinya jual beli ;

Menimbang, bahwa Majelis telah mempertimbangkan bahwa Ekspesi yang diajukan oleh tergugat bukan masalah kewenangan mengadili sehingga akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara; -----

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan jawaban tergugat I yang pada pokoknya memuat 2 hal yaitu :

1. Gugatan Penggugat objeknya kabur
2. Gugatan Penggugat tidak sempurna karena subjek gugatan kurang pihak

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan satu persatu sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada tanggal 8 Nopember 2010 telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa dan hasilnya bahwa menurut Penggugat, sebelah utara berbatasan dengan Guru.Kuat, sebelah barat berbatasan dengan I Wayan Pedoman, sebelah selatan berbatasan dnegan si Wayan Dur dan timur batasnya ada patok sebagian dari gudang, sedangkan oleh Tergugat I, sebelah utara berbatasan dengan guru kuat, sebelah barat berbatasan dengan I Wayan Pedoman, sebelah selatan berbatasan dengan Si Wayan Dur dan timur batasnya adalah tembok gudang; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan batas sebelah timur yang ditunjukkan oleh Penggugat maupun Tergugat I, maka Majelis Hakim berpendapat, oleh karena Tanah Sengketa telah bersertifikat (vide bukti P.2. dan T.I.1) dengan tanda batas yang sudah jelas maka batas-batas tersebutlah yang dipakai; -----

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat sudah sepatutnya jawaban tergugat I poin 1 sudah sepatutnya untuk ditolak; -----

Menimbang, bahwa mengenai subyek / persona yang tidak lengkap, Majelis berpendapat bahwa kewenangan atau hak sepenuhnya dari penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang dijadikan subyek gugatan (jadi tergugat) hal ini sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, No. 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 jo putusan No. 3909 K/Pdt/1994 tanggal 7 Mei 1997 yang menyatakan "Hakim tidak berwenang karena jabatannya untuk menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai tergugat, karena hal tersebut bertentangan dengan asas hukum acara perdata bahwa hanya penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang digugatnya; -----

Menimbang, bahwa berdasar hal tersebut sudah sepatutnya jawaban poin 2 dari tergugat I tersebut ditolak; -----

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan penggugat sudah memenuhi formalitas suatu surat gugatan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan penggugat ditolak oleh para tergugat, maka pihak penggugat yang harus dibebani kewajiban pembuktian (video pasal 1865 KUH Perdata jo Pasal 283 RBg); -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan MA nomor : 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973); -----

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini dan harus ditelaah dan dipecahkan serta dibuktikan kebenarannya adalah ;

1. Apakah benar telah terjadi Hutang Piutang antara Penggugat dan Tergugat ?



2. Apakah benar jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku ?

Menimbang, bahwa apabila permasalahan pokok tersebut terjawab, maka terhadap permasalahan yang lain akan bersifat ascendoir atau mengikuti ;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya penggugat telah mengajukan surat-surat bukti bertanda P.I, P.II, P.III, P.IV dan tiga orang saksi serta untuk membatah dalil-dalil gugatan penggugat tersebut tergugat I dan II mengajukan bukti surat bertanda T.I.1 sampai dengan T.I.11 dan T.II.1 serta dua orang saksi dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa antara penggugat dan tergugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap pokok sengketa 1 yaitu **Apakah benar telah terjadi Hutang Piutang antara Penggugat dan Tergugat?**, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat pada poin 2 dan 3 serta Jawaban dari Tergugat Dalam Pokok Perkara pada Point 3 dan 4, serta adanya bukti T.I.10 berupa Foto Copy Kwitansi pembayaran sewa, bukti T.I.3 berupa Foto Copy Surat Kuasa menjual, bukti TI.2 berupa Foto Copy Akta Jual Beli No.06/2002, bukti TI.4, bukti TI.5 dan bukti PIV berupa Foto Copy Surat Kesepakatan serta keterangan para saksi I Made Dana, I Nyoman Cintra, I Ketut Weca maka diperoleh fakta hukum bahwa awal mula hubungan hukum antara penggugat dan tergugat berawal dari sewa menyewa terhadap tanah sengketa, akan tetapi berlanjut menjadi hutang piutang yaitu Penggugat berutang sejumlah Rp 84.457.520,00 kepada tergugat sebagai mana juga tercantum dengan jelas pada bukti P.IV dan oleh karena Penggugat tidak bisa mengembalikan hutang tersebut kepada Tergugat I maka Penggugat menjual tanah sengketa kepada Tergugat I melalui surat kuasanya kepada Tergugat II sehingga tanah sengketa telah beralih ke Tergugat I dan oleh karena Penggugat merasa keberatan akan peralihan hak tersebut sehingga timbul kesepakatan berupa Penggugat dapat membeli kembali tanah sengketa dari Tergugat I senilai Rp 110.830.000,-; -----

Menimbang, bahwa memperhatikan hal tersebut diatas dan fakta hukum di persidangan dimana satu pihak telah adanya sewa menyewa yang sedang berjalan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangatlah aneh apabila disatu pihak tanah sengketa dalam keadaan perjanjian sewa, melakukan jual beli tanpa terlebih dahulu membatalkan perjanjian sewa tersebut, akan tetapi Tergugat I telah melakukan jual beli terhadap tanah sengketa yang disewanya melalui kuasaannya yaitu Tergugat II yang berdasarkan keterangan saksi I Nyoman Cintra adalah orang kepercayaan atau teman dekat dari Tergugat I, dan terlihat jelas adanya prosedur yang tidak benar dan itikad tidak baik dari Tergugat I, dan terlihat jelas adanya prosedur yang tidak benar dan itikad tidak baik dari Tergugat I yaitu jual Beli tidak dilakukan secara langsung antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan pejabat berwenang yaitu Notaris / PPAT padahal terhadap sewa menyewa dan hutang piutang sudah langsung dengan penggugat kenapa melakukan tindakan hukum jual beli tanah dilakukan dengan tergugat II sehingga majelis hakim berpendapat bahwa adanya itikad tidak baik dari Tergugat I dengan bersengkokol dengan Tergugat II, untuk memiliki tanah sengketa ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dikaitkan dengan bukti P.3, T.I.4 dan T.I.5 berupa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I untuk membeli kembali tanah sengketa maka, dapat ditarik benang merah, kalau surat kuasa menjual tanggal 28 Desember 2001 dibuat antara Tergugat II dengan Penggugat oleh karena adanya sebab yang lain oleh karena tidak ada satu saksipun dan bukti yang bisa membuktikan adanya penyerahan uang kepada Penggugat sebagai akibat dari surat kuasa menjual tersebut sehingga tergambar jelas bahwa adanya unsure keterpaksaan dari penggugat untuk membuat surat kuasa menjual tersebut; -----

Menimbang, bahwa adanya penyalahgunaan keadaan (misbruikb van omstansigheden) dalam posisi yang kuat dan keadaan yang menguntungkan sehingga merugikan pihak lain yang dalam posisi lemah merupakan perbuatan tidak patut dan tercela; -----

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti T.I.3 dan T.II.1 berupa surat kuasa menjual tertanggal 28 Desember 2001 didasari oleh adanya itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II dan adanya penyalahgunaan keadaan (misbruikb van omstandigheden) dalam posisi yang kuat dan keadaan yang menguntungkan sehingga merugikan pihak lain yang dalam posisi lemah merupakan perbuatan yang tidak patut dan tercela maka sudah sepatutnya surat kuasa menjual yang diajukan oleh Tergugat I (vide Bukti T.I.3) dan Tergugat II (vide Bukti T.II.1) bertentangan dengan hukum yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis akan menghubungkan dengan ketentuan perundang-undangan mengenai kebebasan berkontrak sebagai masa pasal 1338 KUHP Perdata. Keberadaan berkontrak yang dikembangkan, juga meliputi pemberian Kuasa Mutlak. Tetapi penegakan asas kebebasan berkontrak termasuk, perjanjian pemberian kuasa, tidak boleh bertentangan dengan peraturan undang-undang ; -----

Menimbang, bahwa pemberian kuasa menjual dari Penggugat kepada Tergugat II (Vide bukti T.I.3, T.II.1) merupakan bentuk dari kuasa mutlak karena kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh Penggugat dan si penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apapun juga baik itu tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud dengan demikian jelas bertentangan dengan Instruksi Mendagri No. 14/1982, meskipun dalam bentuk instruksi, tetapi termasuk salah satu bentuk Hukum positif yang mengandung aturan hukum publik, yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam transaksi jual beli tanah, dimana maksud dari larangan tersebut, dicantumkan dalam huruf C konsideran Instruksi dimaksud, yakni untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk Kuasa Mutlak yang akan mengganggu usaha penerbitan status dan penggunaan tanah; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, transaksi jual beli tanah yang didasari oleh kuasa menjual yang dilakukan oleh Penggugat II jelas melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga surat kuasa menjual tersebut telah melanggar ketertiban umum dengan demikian Jual Beli yang terjadi antara Tergugat II dengan Tergugat I dengan didasari surat kuasa menjual dari Penggugat bertentangan dengan pasal 1320 ke 4 KUHP Perdata yang berakibat perjanjian batal demi hukum;-----

Menimbang, bahwa Jual Beli antara Tergugat II dan Tergugat I yang didasari oleh surat kuasa menjual adalah batal demi hukum maka dengan sendirinya segala perbuatan hukum berupa penerbitan sertifikat atas nama Tergugat I dinyatakan tidak mengikat secara hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum Penggugat satu-persatu; -----

Menimbang, bahwa dengan batalnya Jual Beli maka tanah sengketa adalah milik sah dari Penggugat dan menurut Majelis Hakim hubungan hukum yang terjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah hubungan Hutang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat sehingga dengan demikian petitum poin 2 dapat dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan dan atas dasar keadilan bagi kedua belah pihak maka Majelis akan memperhitungkan jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. 110.830.000 sehingga dengan demikian petitum poin 3 dapat dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena surat kuasa menjual tertanggal 28 Desember 2001 bertentangan dengan peraturan perundangan sebagai mana dalam pertimbangan diatas maka patut menurut Hukum apabila Surat Kuasa dinyatakan tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan Hukum sehingga batal demi Hukum sehingga dengan demikian petitum gugatan penggugat poin 5 dapat dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum poin 5 merupakan dasar dari Akta Jual Beli dan Akta Jual Beli sendiri merupakan dasar dari penerbitan sertifikat maka patut menurut hukum apabila petitum poin 4 dan poin 6 dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok penggugat dikabulkan, maka sudah sepatutnya Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak dari tanah sengketa dan SHM No. 898/Desa Ped tersebut untuk menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, maka patut menurut hukum petitum poin 8 dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena petitum poin 8 telah dikabulkan maka petitum poin 9 menurut hemat Majelis patut untuk dikesampingkan; -----

Menimbang, bahwa penggugat dalam perkara ini telah mengajukan permohonan sita jaminan tertanggal 22 September 2010, dan terhadap permohonan tersebut Majelis Hakim tidak mengabulkannya dan oleh karena Majelis Hakim tidak ada melakukan sita jaminan terhadap tanah sengketa, maka sudah sepatutnya petitum gugatan Penggugat poin 7 ditolak; -----

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok dikabulkan maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat mampu membuktikan dalil gugatannya sehingga Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang kalah dan harus di hukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana dalam amar putusan ini; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian serta menolak yang lain dan selebihnya ;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan; --

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)



MENGADILI :

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak eksepsi Tergugat I tersebut ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

2. Menyatakan Penggugat berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 110.830.000,- (seratus sepuluh juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah);

3. Menyatakan Surat Kuasa tertanggal 28 Desember 2001 antara Penggugat dengan Tergugat II adalah tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan Hukum yang berlaku sehingga batal demi hukum ;

4. Menyatakan Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Notaris Putu Puspajana, SH dengan Akta Jual Beli No. 06/2002 tanggal 7 Januari 2002, yang didasarkan atas Surat Kuasa tertanggal 28 Desember 2001 adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum ; -----
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 898/Desa Ped atas nama Tergugat I (Dr. Ir. Eddy Hartono, MBA) adalah cacat secara yuridis dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;

6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa sertifikat Hak Milik No. 898/Desa Ped ;

7. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa dan sertifikat hak milik No. 898/Desa Ped kepada Penggugat dalam keadaan kosong bila perlu penyerahannya dengan bantuan alat Negara (Polisi);

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang sampai saat ini berjumlah Rp 596.000,- (lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng ;



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

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

 Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada hari Kamis tanggal 16 Desember 2010, oleh Kami HANOENG WIDJAJANTO, SH sebagai Hakim Ketua, AYUN KRISTIYANTO, SH dan I KETUT MARTAWAN, SE.SH.M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada hari Rabu, 22 Desember 2010 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut didampingi Hakim-Hakim Anggota, Dewa Kt. Putra Wijaya, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Para Tergugat ; -----

<p>Hakim-hakim Anggota,</p> <p style="text-align: center;">ttd</p> <p>1. <u>AYUN KRISTIYANTO, SH.</u></p> <p style="text-align: center;">ttd</p> <p>2. <u>I KETUT MARTAWAN,</u> <u>SE.SH.M.Hum.</u></p>	<p style="text-align: center;">Hakim Ketua Majelis,</p> <p style="text-align: center;">ttd</p> <p style="text-align: center;"><u>HANOENG</u> <u>WIDJAJANTO, SH.</u></p>
---	---

Panitera Pengganti,

ttd

DEWA KETUT PUTRA WIJAYA, SH

Perincian biaya-biaya :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya Pendaftaran Rp. 30.000,-
 2. Biaya Panggilan Rp. 555.000,-
 3. Biaya Redaksi Rp. 5.000,-
 4. Biaya Meterai Rp. 6.000,-
- Jumlah Rp. 596.000,-

(Lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

CATATAN : Dicatat disini bahwa putusan ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap oleh karena tergugat mengajukan upaya hukum banding tertanggal 30 Desember 2010.

Panitera Muda Perdata

ttd

I WAYAN SARJANA, SH.

NIP : 040068101