



PUTUSAN

NOMOR 150/PDT.G/2017/ PN Tab

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tabanan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

IDA BAGUS KETUT SURYADANA S.H. Laki-laki, umur 49 tahun, pekerjaan Kepolisian RI, bertempat tinggal di Jln. Wibisana Gang II no.3, Desa Kediri, Kecamatan dan Kabupaten Tabanan, dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada **Leny R. Lerebulan S.H** adalah advokat yang beralamat di Gang Pulau Misol, Dusun Dauh Margi, Desa Pemaron, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 4 Juli 2017 selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT.**

MELAWAN

NI PUTU NILAWATI, S.Pd. Perempuan, Umur 59 tahun, Pekerjaan Guru, bertempat tinggal di Banjar Panti Desa Kediri, Kecamatan dan Kabupaten Tabanan, dalam perkara ini telah memberikan kuasa kepada **I Wayan Sutha Wirawan, SH dan Suroso, SH** adalah advokat yang beralamat di Jalan Tukad Balian, Perumahan Nuansa Tukad Balian No B1, Dusun Wirasatya, Desa Sidakarya, Denpasar Selatan, Denpasar Bali, Indonesia, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Agustus 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan pada tanggal 30 Agustus 2017, Nomor : 132/SKN/PN Tab/2017 , selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT.**

PENGADILAN NEGERI tersebut,

Telah membaca surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Telah membaca surat gugatan, jawaban, replik dan duplik dari Para Pihak;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat bukti yang diajukan oleh Para

Pihak;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi dan Para Pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan suratnya tertanggal 7 Juli 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tabanan di bawah nomor : 150/ Pdt.G/ 2017/ PN Tab. pada tanggal 7 Juli 2017 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. Bahwa pada tahun 2013, Tergugat hendak menjual rumahnya yang terletak di Banjar Panti, Desa Kediri, Kecamatan dan Kabupaten Tabanan. Dan Tergugat menawarkan kepada Penggugat. Dimana memang sebelumnya antara Tergugat dengan Penggugat sudah saling mengenal.

II. Adapun rumah milik Tergugat yang hendak dijual kepada Penggugat adalah sebuah bangunan rumah yang berdiri diatas tanah seluas 100 M2, dengan Sertipikat Hak Milik N0.2793, atas nama Ni Putu Nilawati Spd yang terletak di banjar Panti, Desa Kediri, Kecamatan dan Kabupaten Tabanan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : tanah milik I Nyoman Poli
Sebelah timur : tanah milik Nengah Lulut
Sebelah barat : tanah milik I Nyoman Nartika
Sebelah selatan : jalan

III. Bahwa dengan demikian rumah diatas tanah seluas 100 M2 sesuai point no II tersebutlah yang menjadi obyek sengketa, sehingga rumah diatas tanah seluas 100 M2 tersebut dapat disebut sebagai obyek sengketa.

IV. Bahwa berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu Tergugat menjual rumahnya kepada Penggugat dengan cara Penggugat harus menebus Sertipikat Hak Milik N0.2793 atas nama Ni Putu Nilawati Spd di sebuah bank di daerah Tabanan, dengan uang sebesar 197.000.000 (seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah), dan Tergugat meminta tambahan harga lagi sebesar Rp. 9.500.000 (sembilan juta lima ratus ribu rupiah), dan bila Penggugat telah menebus Sertipikat Hak Milik N0.2793 atas nama Ni Putu Nilawati Spd tersebut, Penggugat telah berhak membawa sertipikat tersebut dan menjadi milik Penggugat.

V. Setelah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, baik itu mengenai harga maupun cara pembayarannya, maka pada tanggal 5 september 2013, Penggugat menebus Sertipikat Hak Milik N0. 2793 atas nama Ni Putu Nilawati Spd di salah satu Bank di wilayah Tabanan, dan Penggugat memberikan selebar kwitansi pembayaran kepada Tergugat sejumlah Rp.197.000.000 (seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah), untuk ditandatangani oleh Tergugat atas pembayaran rumah yang dijual oleh Tergugat.

VI. Bahwa pada akhirnya Penggugat telah menerima dan memiliki Sertipikat Hak Milik N0. 2793 atas nama Ni Putu Nilawati Spd berdasarkan jual beli yang sah dengan Tergugat.

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 2 dari 18 Halaman

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

VII. Bahwa ternyata setelah jual beli antara Tergugat dengan Penggugat dilakukan, Tergugat masih menguasai dan menempati obyek sengketa. Sehingga Penggugat tidak dapat menikmati obyek sengketa yang terletak di Banjar Panti, Desa kediri, Kecamatan dan Kabupaten Tabanan tersebut.

VIII. Namun sangat disayangkan lagi karena Tergugat tidak mau diajak kerjasama, Tergugat langsung lepas tangan, dan tidak turut membantu agar proses balik nama yang diperlukan Penggugat berjalan lancar. Hal ini dilakukan Tergugat dengan alasan Tergugat masih berunding dengan anak-anaknya.

IX. Penggugat telah berulang kali secara kekeluargaan bermusyawarah dan memohon kebijaksanaan Tergugat, bahkan Penggugat memberikan dana tambahan lagi sesuai kesepakatan dengan Tergugat.

X. Pemberian harga tambahan yang pertama dilakukan pada tanggal 18 mei 2014 sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah), dan pemberian harga tambahan yang kedua dilakukan pada tanggal 30 mei 2014 sejumlah Rp.4.500.000(empat juta lima ratus ribu rupiah).

XI. Sikap Tergugat yang seperti diatas tentu saja sangat merugikan Penggugat. Hal ini dikarenakan, Penggugat membeli/membayar obyek sengketa adalah hasil uang pinjaman dari Bank (uang panas).

XII. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut, maka sejak peristiwa tersebut diatas Penggugat menjadi sakit hati dan membuat perasaan tidak enak hingga sampai gugatan ini diajukan, sehingga sangatlah wajar bila Penggugat menuntut ganti rugi baik secara materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut :

a. Ganti rugi atas obyek sengketa secara materiil, penggugat harus membayar ke bank setiap bulannya sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) sejak bulan Oktober 2013 Sampai gugatan ini diajukan atau selama 46 bulan, maka $46 \times \text{Rp.}5.000.000$ (lima juta rupiah) = Rp.230.000.000(dua ratus tiga puluh juta rupiah).

b. Ganti rugi secara immateriil sejumlah Rp. 460.000.000(empat ratus enam puluh juta rupiah).sehingga bila dijumlahkan menjadi Rp.230.000.000 + Rp.460.000.000= Rp.690.000.000(enam ratus sembilan puluh juta rupiah).

XIII. Bahwa berdasarkan atas alasan alasan point diatas, maka jelaslah disebutkan bila perbuatan Tergugat adalah melawan hukum sehingga atas perbuatan melawan hukum tersebut tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.690.000.000 (enam ratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai.

XIV. Bahwa atas perbuatan Tergugat, yang telah menempati dan menguasai obyek sengketa,serta Tergugat keberatan untuk diajak balik nama

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 3 dari 18 Halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal proses pembuatan sertipikat atas nama Penggugat, maka wajar jika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (duwangsom) sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) kepada Penggugat perhari setiap Tergugat terlambat dan lalai dalam menjalankan perintah dari amar putusan perkara ini sejak putusan dalam perkara ini dibacakan hingga dilaksanakan.

XV. Bahwa oleh karena obyek sengketa dalam perkara ini telah dikuasai oleh Tergugat, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Yth Ketua Pengadilan Negeri Tabanan untuk menghukum Tergugat dengan upaya paksa agar Tergugat mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat apapun, bila perlu pengosongan dan penyerahan obyek sengketa kepada Penggugat dibantu oleh pihak kepolisian negara.

XVI. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat, tanpa alas hak yang sah telah menguasai obyek sengketa dengan itikad tidak baik serta melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat maka wajar jika Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini seluruhnya.

Berdasarkan hal – hal yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat melalui kuasa hukumnya memohon kehadiran Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tabanan, agar berkenan memerintahkan pemanggilan pihak-pihak berperkara pada hari sidang yang akan ditetapkan kemudian dan setelah Pengadilan Negeri memeriksa perkara ini lalu Penggugat melalui kuasanya mohon putusan sebagai berikut :

- A. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- B. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- C. Menyatakan hukum bahwa Tergugat tidak berhak terhadap tanah sengketa dimaksud.
- D. Menyatakan hukum sita jaminan terhadap tanah sengketa adalah sah dan berharga apabila telah dilaksanakan.
- E. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa yaitu rumah yang berdiri diatas tanah seluas 100 M2 yang terletak di Banjar Panti Desa Kediri, Kecamatan dan Kabupaten Tabanan,dengan batas –batas :
Sebelah utara : tanah milik Nyoman poli
Sebelah timur : tanah milik Nengah Lulut
Sebelah selatan : Jalan
Sebelah barat : tanah milik I Nyoman Nartika
Adalah Sah milik Ida Bagus Ketut Suryadana,SH.
- F. Menyatakan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap rumah yang terletak diatas tanah seluas 100 M2 di Banjar Panti Desa Kediri Kecamatan dan Kabupaten Tabanan adalah Sah.

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 4 dari 18 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- G. Menghukum Tergugat agar mengosongkan dan menyerahkan rumah yang berdiri diatas tanah seluas 100 M2 kepada Penggugat, dengan tanpa syarat apapun, bila perlu dengan bantuan pihak kepolisian.
- H. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas perbuatan melawan hukum dari Tergugat sebesar Rp. 690.000.000(enam ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
- Ganti rugi atas obyek sengketa secara materiil, Penggugat harus membayar ke bank setiap bulannya sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) sejak bulan Oktober 2013 Sampai gugatan ini diajukan atau selama 46 bulan, maka $46 \times \text{Rp.}5.000.000$ (lima juta rupiah) = Rp.230.000.000(dua ratus tiga puluh juta rupiah)
 - Ganti rugi secara immateriil sejumlah Rp. 460.000.000(empat ratus enam puluh juta rupiah). Sehingga bila dijumlahkan menjadi Rp.230.000.000 + Rp.460.000.000= Rp.690.000.000(enam ratus sembilan puluh juta rupiah).
- I. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000(seratus ribu rupiah) perhari, setiap Tergugat terlambat dan lalai dalam menjalankan perintah dan amar dalam putusan ini, sejak putusan dalam perkara ini dibacakan hingga dilaksanakan.
- J. Memerintahkan kepada Tergugat agar turut membantut proses pelaksanaan balik nama dari Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat.
- K. Membebankan kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU : Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya(ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat telah datang diwakili oleh Kuasa Hukumnya, Tergugat datang diwakili Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memberi kesempatan kepada Para Pihak untuk mengupayakan penyelesaian perkara secara damai melalui mediasi berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016. Atas persetujuan Para Pihak, Majelis Hakim telah menunjuk Adhitya Ariwirawan, SH.MH Hakim Pengadilan Negeri Tabanan untuk bertindak sebagai mediator dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tertanggal 8 Agustus 2017 ternyata proses mediasi tidak dapat mencapai perdamaian, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan. Kemudian dibacakan surat gugatan

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 5 dari 18 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dimana Peggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Peggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 6 September 2017 sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat pada prinsipnya menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya oleh tergugat;
2. Bahwa dalil gugatan Peggugat pada posita 1 menolak dengan tegas dengan alasan hukum bahwa tidak benar tergugat pada tahun 2013 hendak menjual rumah yang terletak di Banjar Panti, Desa Kediri, Kecamatan dan Kabupaten Tabanan dengan cara menawarkan kepada Peggugat karena rumah tersebut adalah satu-satunya rumah tempat tinggal tergugat;
3. Bahwa dalil gugatan penggugat posita 2 ada yang benar ada pula yang tidak benar.
Adapun dalil gugatan yang benar adalah memang benar rumah milik tergugat yang berdiri di atas tanah seluas 100 m² (serratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2793 atas nama Ni Putu Nilawati, SPd. (tergugat) yang terletak di Banjar Panti, Desa Kediri, Kecamatan dan Kabupaten Tabanan dengan batas-batas :
Sebelah utara : tanah milik I Nyoman Poli
Sebelah timur : tanah milik Nengah Lulut
Sebelah barat : tanah milik I Nyoman Nartika
Sebelah selatan : Jalan
Sedangkan dalil gugatan penggugat yang tidak benar dan tergugat menolak adalah dalil yang menyatakan hendak menjual rumah milik tergugat yang berdiri di atas tanah seluas 100 m² 9seratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2793 kepada Peggugat karena rumah milik tergugat tersebut adalah satu-satunya yang ditempati oleh tergugat dan anak tergugat;
4. Bahwa dalil gugatan penggugat posita 3, tergugat menolak dengan tegas dengan alasan hukum bahwa rumah yang berdiri di atas tanah seluas 100 m² 9seratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2793 bukanlah obyek sengketa karena rumah tersebut tidak pernah dijual ataupun ditawarkan kepada Peggugat;
5. Bahwa dalil gugatan penggugat posita 4, Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan hukum bahwa antara tergugat dengan penggugat tidak pernah ada kesepakatan untuk menjual rumah milik tergugat kepada penggugat, namun tergugat hanya mau minta tolong kepada penggugat mau meminjam uang untuk

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 6 dari 18 Halaman

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)



menebus Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2793 atas nama tergugat yang digunakan sebagai jaminan di Bank Daerah Gianyar, dan atas permintaan tersebut, penggugat menyetujui kemudian penggugat langsung menebus Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2793 yang dijamin sebagai jaminan dengan uang sebesar Rp.176.114.000,- (seratus tujuh puluh enam juta seratus empat belas ribu rupiah) maka sebagai jaminannya karena penggugat memberikan uang yang digunakan untuk menebus Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2793 tersebut atas nama tergugat dikuasai/ dipegang oleh Penggugat dan uang yang dipinjam oleh tergugat akan dibayar kepada penggugat dengan cara mencicil sesuai dengan kemampuan tergugat dan jika nanti sudah lunas maka sertifikat tersebut akan dikembalikan kepada tergugat;

6. Bahwa dalil gugatan penggugat posita 5, tergugat menolak dengan tegas dengan alasan hukum bahwa tidak benar setelah terjadi kesepakatan antara tergugat dengan penggugat baik mengenai harga maupun pembayaran, kemudian tanggal 5 September 2013 penggugat menebus Sertifikat Hak Milik Nomor :2793 atas nama tergugat di salah satu Bank di Gianyar dengan cara memberikan selebar kwitansi pembayaran kepada tergugat sejumlah Rp.197.000.000,- (seratus Sembilan puluh tujuh juta rupiah) namun yang benar bahwa uang yang digunakan untuk menebus Sertifikat Hak Milik Nomor : 2793 atas nama tergugat yang digadaikan di salah satu bank di Gianyar adalah sebagai pinjaman dimana tergugat dimaksudkan meminjam uang dari penggugat kemudian sebagai jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2793 atas nama Tergugat tersebut dipegang/ dikuasai oleh penggugat dengan catatan bahwa utangya dilunasi setelah itu barulah Sertifikat Hak Milik Nomor : 2793 atas nama tergugat diserahkan kepada tergugat;

7. Bahwa dalil gugatan penggugat posita 6 tergugat menolak dengan tegas dengan alasan hukum bahwa tidak benar Sertifikat Hak Milik Nomor : 2793 atas nama tergugat menjadi milik penggugat karena jual beli pada faktanya antara tergugat dan penggugat tidak pernah ada jual beli rumah dan jual beli itu sah apabila sudah dibuat Akta Jual Beli (AJB) oleh dan dihadapan Notaris, namun antara tergugat dan penggugat sama sekali tidak pernah ada jual beli dan yang ada hanyalah pinjam-meminjam uang. Jual beli ada sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H Perdata atau Hukum Adat i.c jual beli dilakukan memenuhi Hukum Adat secara riil dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung (Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 952 K/ Sip/ 1974 tanggal 27

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 7 dari 18 Halaman



Mei 1975);

8. Bahwa dalil gugatan penggugat posita 7 tergugat menolak dengan tegas dengan alasan hukum bahwa oleh karena tergugat tidak ada menjual objek sengketa kepada penggugat maka beralasan hukum tergugat menempati dan menguasai rumah yang berada di atas tanah seluas 100 m² (seratus meter persegi) yang bukan merupakan objek sengketa, karena hubungan hukum yang terjadi antara tergugat dengan penggugat adalah pinjam-meminjam uang dengan menggunakan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2793 atas nama tergugat, setelah utang tergugat di salah satu Bank di Gianyar dibayar oleh Penggugat;

9. Bahwa dalil gugatan penggugat posita 8,9,10,11,12 dan 13 tergugat menolak dengan tegas, dengan alasan hukum bahwa tergugat tidak ada menjual rumah di atas tanah seluas 100 m² (seratus meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor : 2793 atas nama tergugat, maka tergugat tidak mau melaksanakan proses balik nama dan tergugat tidak ada menerima tambahan sejumlah uang, oleh karena itu tergugat tidak ada menjual rumah yang berada di atas tanah seluas 100 m² (seratus meter persegi) atas nama tergugat dan tergugat hanya meminjam uang dari penggugat yang digunakan untuk menebus Sertifikat Hak Milik Nomor : 2793 atas nama tergugat pada salah satu Bank di Gianyar maka Penggugat semestinya menuntut/ menggugat tergugat karena wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum sehingga tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh penggugat sangat tidak beralasan hukum, maka ganti rugi tersebut harus ditolak;

10. Bahwa dalil gugatan penggugat posita 14 tergugat menolak dengan tegas alasan hukum bahwa oleh karena tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak jelas dasar hukumnya maka harus ditolak (vide Putusan Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1954 tanggal 28 September 1955);

11. Bahwa dalil gugatan penggugat posita 15 tergugat menolak dengan tegas dengan alasan hukum bahwa tergugat menguasai obyek sengketa dengan alsa hak yang sah yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 2793 atas nama tergugat dan tergugat tidak pernah menjual obyek sengketa kepada penggugat maka tidak beralasan hukum tergugat harus mengosongkan, menyerahkan obyek sengketa

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 8 dari 18 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada penggugat apalagi dengan upaya paksa lebih-lebih dengan dengan batuan kepolisian, maka alasan tersebut sangat berlebihan dan tidak ada dasar hukum dan bertentangan dengan azas kepatutan, sehingga gugatan tergugat harus ditolak;

12. Bahwa penggugat adalah pihak yang dikalahkan dihukum membayar biaya-biaya perkara (vide Pasal 181 (i) HIR);

Berdasarkan jawaban tergugat yang terurai di atas tergugat mohon kepada Hakim Majelis yang mengadili dan memeriksa perkara *aquo* memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya-biaya perkara ini;

Atau

Jika Hakim Majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban yang telah disampaikan oleh Tergugat, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis pada tanggal 13 September 2017. Terhadap replik dari Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan duplik secara tertulis pada tanggal 20 September 2017, Untuk menyingkat putusan ini maka replik dari Penggugat dan duplik dari Tergugat selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti tertulis / surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 berupa foto copy sebagai berikut :

P-1 : Fotokopi Kwitansi Pembayaran DP rumah atas nama I.B.Ketut Suryadana, SH sebesar Rp. 5.000.000,-;

P-2 : Fotokopi Kwitansi Pembayaran DP rumah atas nama I.B.Ketut Suryadana, SH sebesar Rp. 4.500.000,-;

P-3 : Fotokopi Kwitansi Pembayaran DP rumah atas nama I.B.Ketut Suryadana, SH sebesar Rp. 197.000.000,-;

P-4 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2793 Atas nama Ni Putu Nilawati;

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 9 dari 18 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut semuanya telah diberi bea meterai yang cukup. Untuk surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-4 telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti tertulis/ surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi. Para Saksi telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi I Penggugat ; Sagung Made Trisnadewi;

- Bahwa saksi hadir dipersidangan sehubungan dengan perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat ;
- Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah teman ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena sering ke tempat saksi bekerja untuk membeli obat ;
- Bahwa saksi bekerja di Apotek Restu Farma ;
- Bahwa sepengetahuan saksi antara Penggugat dan Tergugat terjadi transaksi jual beli rumah ;
- Bahwa saksi mengetahuinya setelah bertanya kepada Penggugat dan Penggugat menjawab ada transaksi jual beli rumah ;
- Bahwa saksi hanya mengetahui permasalahannya hanya sebatas itu saja ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana lokasi rumah tersebut;

2. Saksi II Penggugat ; Ita Hendrawati ;

- Bahwa saksi adalah rekan bisnis dari Penggugat dan pernah melihat Tergugat pada tahun 2013 di tempat Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat dan Tergugat ada hubungan transaksi jual beli rumah, itupun karena saksi menanyakan kepada Penggugat ;
- Bahwa saksi hanya sekilas mendengar mengenai jual beli rumah dan saksi melihat Penggugat memberi uang kepada Tergugat ;
- Bahwa saksi hanya mengetahui uang tersebut adalah pembayaran pembelian rumah ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlah uangnya ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi rumah tersebut berada di Kediri ;
- Bahwa saksi hanya mendengar pembicaraan Penggugat dan Tergugat hanya sebatas jual beli rumah saja selebihnya saksi tidak mengetahuinya ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa hubungan antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat hanya sebatas rekan bisnis kayu;
- Bahwa saksi melihat adanya kuitansi pembayaran tetapi tidak melihat berapa jumlahnya ;
- Bahwa saksi melihat Tergugat memberi kuitansi kepada Penggugat ;

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 10 dari 18 Halaman



- Bahwa saksi melihat ada penandatanganan surat-surat ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut baik Penggugat maupun Tergugat menyatakan akan menyampaikan tanggapan dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti tertulis/ surat bertanda T-1 berupa foto copy sebagai berikut:

- T-1 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2793 Atas nama Ni Putu Nilawati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;

Menimbang, bahwa surat bukti tersebut semuanya telah diberi bea meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata sesuai sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat bukti, Tergugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi I Tergugat : I Dewa Ayu Made Ariani;

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat dan tergugat adalah teman baik ;
- Bahwa saksi menyatakan Penggugat sering datang kerumah Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui rumah Tergugat adalah Tergugat beli sendiri ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya transaksi jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya masalah hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi rumah tersebut ada di perumahan Br. Panti Kediri Tabanan ;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut adalah Tergugat sendiri ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat rumah tersebut digadaikan di bank;

2. Saksi II Tergugat : Ni Wayan Sukaniti ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui masalah antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah peminjaman uang dan rumah ;
- Bahwa pemilik rumah tersebut adalah Tergugat sendiri ;
- Bahwa rumah tersebut berada di Kediri ;
- Bahwa saksi pernah berkunjung ke rumah Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Tergugat menjual rumahnya kepada Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penggugat memberi uang kepada Tergugat ;

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 11 dari 18 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat Penggugat ada dirumah Tergugat tepatnya ada dikamar Tergugat dan saksi disuruh pergi oleh Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa yang dibicarakan oleh Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa sertifikat rumah digadaikan di bank ;
- Bahwa Tergugat adalah seorang Guru ;
- Bahwa rumah Tergugat menghadap kearah selatan ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat maupun Tergugat menyatakan akan menyampaikan tanggapan dalam kesimpulan:

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan alat-alat bukti lagi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga sudah melaksanakan sidang dengan acara Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa pada Hari Rabu, tanggal 22 November 2017 dalam perkara *a quo* yang untuk selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap bagian dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 3 Januari 2018 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi peristiwa-peristiwa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu lagi dan memohon Putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti telah diuraikan dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan ini adalah Tergugat telah menjual kepada Penggugat sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah seluas 100 m² dengan Sertipikat Hak Milik N0.2793, atas nama Ni Putu Nilawati Spd yang terletak di banjar Panti, Desa Kediri, Kecamatan dan Kabupaten Tabanan, dengan batas-batas sebagai berikut Sebelah utara tanah milik I Nyoman Poli, Sebelah timur tanah milik Nengah Lulut, Sebelah barat tanah milik I Nyoman Nartika, dan Sebelah selatan jalan. Berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu Tergugat menjual rumahnya kepada Penggugat dengan cara Penggugat harus menebus Sertipikat Hak Milik N0.2793 atas nama Ni Putu Nilawati Spd di sebuah bank di daerah Tabanan, dengan uang sebesar

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 12 dari 18 Halaman

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

197.000.000 (seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) selanjutnya bila Penggugat telah menebus Sertipikat Hak Milik N0.2793 atas nama Ni Putu Nilawati Spd tersebut, Penggugat telah berhak membawa sertipikat tersebut dan menjadi milik Penggugat. Setelah Penggugat menebus rumah tersebut, tergugat tidak mau mengosongi objek sengketa tersebut dan tetap menguasai sampai dengan sekarang. Hal tersebut membuat Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun imateriil. Oleh karena itu Penggugat mohon agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan agar dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat beserta tuntutan lain seperti tersebut dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat membantah dalil yang diajukan oleh Penggugat. Tergugat menyatakan tanah milik Tergugat tersebut tidak pernah di jual kepada Penggugat, melainkan Tergugat meminjam uang kepada Penggugat untuk menebus Sertifikat Hak Milik Tanah milik Tergugat tersebut. Sehingga Tergugat menuntut agar gugatan yang diajukan oleh Penggugat ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dan dalil-dalil sangkalan yang diajukan oleh Tergugat, dapat ditentukan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah :

- Sebuah rumah yang berdiri di atas sebidang tanah yang terletak di banjar Panti, Desa Kediri, Kecamatan dan Kabupaten Tabanan, seluas ± 100 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik N0.2793, atas nama Ni Putu Nilawati S.Pd, dengan batas-batas (berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dalam pemeriksaan setempat) :
 - Sebelah utara : tanah milik Nyoman poli
 - Sebelah timur : tanah milik Nengah Lulut
 - Sebelah selatan : Jalan

 - Sebelah barat : tanah milik I Nyoman Nartika

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan oleh Para Pihak tersebut, setelah dianalisis dapat disimpulkan pokok-pokok sengketa yang harus dibuktikan, yaitu :

1. *Apakah perjanjian jual beli yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum ?*
2. *Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ?*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu-persatu pokok-pokok sengketa tersebut ;

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 13 dari 18 Halaman

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

Ad.1. Apakah perjanjian jual beli yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum ?

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan Tergugat telah menjual kepada Penggugat sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah seluas 100 m² dengan Sertipikat Hak Milik N0.2793, atas nama Ni Putu Nilawati Spd yang terletak di banjar Panti, Desa Kediri, Kecamatan dan Kabupaten Tabanan. Adapun jual beli tersebut dilakukan oleh Penggugat dan tergugat dengan cara Penggugat harus menebus Sertifikat Hak Miliki Nomor 2793 atas nama Tergugat di sebuah Bank di daerah Tabanan dengan uang sebesar Rp.197.000.000 (serratus Sembilan puluh tujuh juta rupiah) serta Tergugat meminta tambahan harga lagi sebesar Rp. 9.500.000,00 (Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dan setelah menebus menebus Sertipikat Hak Milik Nomor 2793 atas nama Ni Putu Nilawati Spd tersebut, Penggugat telah berhak membawa sertipikat tersebut dan menjadi milik Penggugat. Selanjutnya pada tanggal 5 September 2013 Penggugat menebus Sertipikat Hak Milik N0. 2793 atas nama Ni Putu Nilawati Spd di salah satu Bank di wilayah Tabanan, dan Penggugat memberikan selebar kwitansi pembayaran kepada Tergugat sejumlah Rp.197.000.000 (seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah), untuk ditandatangani oleh Tergugat atas pembayaran rumah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, di persidangan Penggugat telah menghadirkan saksi Sagung Made Trisnadewi yang pada pokoknya di persidangan menerangkan Saksi mengenal Penggugat dan tergugat sebagai teman karena Penggugat dan Tergugat sering membeli obat di tempat saksi bekerja di Apotek Restu Farma. Sepengetahuan saksi Sagung Made Trisnadewi berdasarkan cerita dari Penggugat mengenai Penggugat yang telah melakukan transaksi jual beli rumah dengan Tergugat, hal tersebut diketahui oleh saksi setelah bertanya kepada Penggugat. Mengenai lokasi rumah yang diperjual belikan serta detil dari transaksi jual beli tersebut tidak diketahui oleh saksi;

Menimbang, bahwa selain saksi Sagung Made Trisnadewi di persidangan Penggugat telah mengajukan pula saksi Ita Hendrawati yang telah didengarkan keterangannya di bawah sumpah yang menerangkan Saksi Ita Hendrawati merupakan rekan bisnis dari Penggugat dan saksi Ita Hendrawati pernah melihat Tergugat di tempat Penggugat pada tahun 2013. Sepengetahuan saksi Ita Hendrawati, antara Penggugat dan Tergugat terdapat hubungan transaksi jual beli rumah, hal tersebut diketahui oleh saksi Ita Hendrawati setelah bertanya kepada

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 14 dari 18 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat. Saksi Ita Hendrawati hanya sekilas mendengar mengenai jual beli rumah dan saksi Ita Hendrawati ada melihat Penggugat memberi uang kepada Tergugat sebagai pembayaran pembelian rumah. Akan tetapi, saksi Ita Hendrawati tidak mengetahui berapa jumlah uang tersebut. Saksi Ita Hendrawati mengetahui lokasi rumah tersebut di Kediri. Saat itu saksi Ita Hendrawati melihat adanya kuitansi pembayaran yang diberikan Tergugat kepada Penggugat tetapi saksi Ita Hendrawati tidak melihat berapa jumlahnya serta saat itu saksi Ita Hendrawati ada melihat penandatanganan surat-surat;

Menimbang, bahwa selain saksi, Penggugat juga mengajukan alat bukti surat berupa alat bukti surat tertanda P-1 berupa Fotokopi Kwitansi Pembayaran DP rumah atas nama I.B.Ketut Suryadana, SH sebesar Rp. 5.000.000,-, alat bukti surat tertanda P-2 berupa Fotokopi Kwitansi Pembayaran DP rumah atas nama I.B.Ketut Suryadana, SH sebesar Rp. 4.500.000,-, dan alat bukti surat tertanda P-3 berupa Fotokopi Kwitansi Pembayaran DP rumah atas nama I.B.Ketut Suryadana, SH sebesar Rp. 197.000.000,-, yang jika dicermati alat bukti surat tersebut menerangkan adanya sejumlah uang yang diterima oleh Ni Putu Nilawati dari Ida Bagus Suryadana. Sedangkan dari alat bukti surat tertanda P-4 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2793 Atas nama Ni Putu Nilawati dapat diketahui Pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 2793 ialah Ni Putu Nilawati (Tergugat) yang diperoleh oleh Tergugat dari jual beli pada tahun 2005;

Menimbang, bahwa di dalam dalil sangkalan Tergugat yang tertuang dalam Jawaban Tergugat menyampaikan Tergugat tidak pernah menjual objek sengketa kepada Penggugat. Melainkan Tergugat ada meminjam uang kepada Penggugat untuk menebus Sertifikat Hak Milik Nomor 2793 atas nama Tergugat di sebuah Bank yang terletak di Gianyar;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan saksi I Dewa Ayu Made Ariani yang di persidangan menerangkan hubungan Penggugat dan Tergugat adalah teman baik dimana Penggugat sering ke rumah Tergugat. Saksi I Dewa Ayu Made Ariani tidak mengetahui adanya transaksi jual beli rumah maupun masalah hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa selain saksi I Dewa Ayu Made Ariani, Tergugat juga mengajukan saksi Ni Wayan Sukaniti yang menerangkan saksi Ni Wayan Sukaniti mengenal Penggugat dan Tergugat. Bahwa saksi Ni Wayan Sukaniti mengetahui masalah pinjaman uang dan rumah, tetapi saksi Ni Wayan Sukaniti tidak pernah melihat Penggugat memberi uang kepada Tergugat. Saksi Ni Wayan Sukaniti

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 15 dari 18 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah melihat Penggugat ada di rumah Tergugat tepatnya di kamar Tergugat dan saat itu saksi Ni Wayan Sukaniti disuruh pergi oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum yang terungkap dipersidangan dari alat-alat bukti sah yang diajukan diketahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak terdapat perjanjian secara tertulis terkait jual beli rumah yang didalilkan oleh Penggugat. Sedangkan dari alat bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-4 yang ke semuanya berupa kuitansi pembayaran sejumlah uang bukan merupakan akta otentik yang kebenarannya dari isinya dibantah oleh Tergugat dan setelah dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat di persidangan hanya keterangan saksi Ifa Hendrawati yang menerangkan melihat Tergugat menyerahkan kuitansi kepada Penggugat dan Penggugat menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat. Akan tetapi, saksi Ifa Hendrawati juga menerangkan tidak mengetahui apa isi dari kuitansi dan maksud dari penyerahan uang tersebut, walaupun saksi Ifa Hendrawati di persidangan juga menerangkan adanya transaksi jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat yang diketahui dari keterangan Penggugat. Keterangan transaksi Jual Beli rumah antara Penggugat dan Tergugat tersebut oleh saksi Ifa Hendrawati hanya berdiri sendiri tanpa didukung dengan alat bukti sah lainnya;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah menurut Hukum Agraria Nasional Republik Indonesia adalah pemindahan hak atas tanah yang bersifat permanen, sehingga disitilahkan tunai. Artinya begitu terjadi jual-beli dengan dibuktikan adanya akta otentik disertai adanya suatu pembayaran kontan, maka seketika itu juga peralihan hak telah terjadi secara sempurna. Selain itu, dalam jual beli tanah juga berlaku asas Terang dimana peralihan hak atas surat tanah harus dilakukan secara terbuka yang pada prakteknya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa dari teori hukum terkait jual beli tanah tersebut jika dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam perkara *a quo* maka dapat diketahui peralihan hak dengan jual beli atas objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat tidak dapat diketahui dari alat-alat bukti sah yang diajukan karena alat bukti surat Penggugat tertanda P-1 sampai dengan P-3 berupa kuitansi pembayaran tersebut bukan merupakan bukti peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat. Sehingga menurut Majelis Hakim, gugatan Penggugat Tidak beralasan dan patutlah untuk ditolak;

Menimbang, oleh karena pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terkait dengan peralihan hak antara Penggugat dan Tergugat tidak terbukti ada. Maka gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 16 dari 18 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya dan Penggugat berada dipihak yang dikalahkan. Maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berpedoman pada pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH yang mengacu pada teori *Idee das recht* dari Gustav Radbruch, dalam setiap putusannya seorang hakim harus berpegang pada tiga aspek, yaitu :

- a. Aspek Keadilan (*Gerechtigkeit*) ;
- b. Aspek Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*) ;
- c. Aspek Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*) ;

Menimbang, bahwa keadilan yang diabaikan akan menimbulkan terjadinya kecemburuan dan keresahan. Pelaksanaan penegakan hukum juga harus memberikan manfaat bagi masyarakat, khususnya para pihak yang berperkara. Penegakan hukum yang tidak memberikan manfaat bagi masyarakat akan berdampak terjadinya keresahan di tengah-tengah masyarakat. Kepastian hukum merupakan perlindungan dari tindakan sewenang-wenang. Kepastian hukum diperlukan karena akan membuat masyarakat menjadi lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk mewujudkan ketertiban masyarakat ;

Menimbang, bahwa Hakim dalam memberikan putusan bagi para pencari keadilan mempunyai wewenang untuk mengkaji dan menilai apakah suatu perjanjian tersebut mengandung cacat hukum karena tidak dipenuhinya unsur-unsur dalam perjanjian atau suatu perjanjian tidak sesuai dengan asas kepatutan dan keadilan atau tidak adanya iktikad baik atau adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian ;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Majelis Hakim lebih menekankan pada kebenaran materiil mengenai kepemilikan objek sengketa dalam perkara *a quo* dan tidak hanya sekedar mempertimbangkan aspek formalitas saja. Hal ini bertujuan agar aspek keadilan dan kepastian hukum dapat terwujud sehingga memberikan manfaat bagi masyarakat pada umumnya, dan juga bagi para pihak yang memang benar-benar berhak atas objek sengketa tersebut ;

Mengingat, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 17 dari 18 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membebaskan penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang sampai dengan saat ini berjumlah Rp. 1.536.000,- (satu juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan, pada hari Kamis, tanggal 11 Januari 2018 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab tanggal 7 Juli 2017, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 17 Januari 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ni Wayan Meidayanti, S.H. Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Made Hendra Satya Dharma, S.H.

I Wayan Gede Rumega, S.H., M.H.

Adrian, S.H.

Panitera Pengganti,

Ni Wayan Meidayanti, S.H.

Putusan Perdata Nomor 150/Pdt.G/2017/PN Tab Halaman 18 dari 18 Halaman