



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor: 40/Pdt.G/2011/PN.AP

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

----- Pengadilan Negeri Amlapura, yang mengadili perkara-perkara gugatan perdata dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara: ---

**Ir. HAJI MUHAMMAD SYAFI'I**, umur 46 tahun, pekerjaan PNS, agama Islam, bertempat tinggal di BTN Taman Asri Blok E. 15 Subagan, Kelurahan Subagan, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Bali, yang selanjutnya disebut sebagai: **PENGGUGAT**; ---

-----**MELAWAN**-----

**Drs. I GUSTI KETUT ADI ADNYANA**, ----- umur 49 tahun, pekerjaan PNS, bertempat tinggal di Jalan Anggrek Blok A. No. 17, BTN Taman Asri Subagan, Kelurahan Subagan, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Bali, yang selanjutnya disebut sebagai:

**TERGUGAT**;-----

----- Pengadilan Negeri tersebut; -----

----- Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini; -----

----- Telah membaca laporan hasil mediasi dari Hakim Mediator pada Pengadilan Negeri Amlapura tertanggal 20 September 2011 dan Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat serta Hakim Mediator Pengadilan Negeri Amlapura tertanggal 20 September 2011, yang pada pokoknya menyatakan mediasi perdamaian dalam perkara perdata Nomor: 40/Pdt.G/2011/PN.AP telah gagal mencapai kesepakatan damai;-----

----- Telah mendengar keterangan dari kedua belah pihak berperkara;-----

----- Telah meneliti dan memperhatikan bukti surat yang diajukan kedua belah pihak;-----

Halaman 1 dari 20 halaman Putusan No. 40/Pdt.G/2011/PN.AP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

----- Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 30 Juni 2011, yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 30 Juni 2011 di bawah nomor register: 40/Pdt.G/2011/PN.AP, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Bahwa pada hari Kamis, tanggal 30 Desember 2010, Penggugat bersama Tergugat bersama-sama mendatangi Notaris IDA BAGUS MANTARA, SH, dengan maksud melakukan transaksi jual beli tanah beserta rumah milik Tergugat yang terletak di Jalan Anggrek Blok A. No. 17 BTN Taman Asri Subagan, Kelurahan Subagan, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Sertifikat Hak Milik No. 4580, Surat Ukur tanggal 26 Maret 1998 No. 68, luas 200 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:-----
  - Utara : rumah milik SUKADI;-----
  - Selatan : jalan;-----
  - Timur : rumah milik STEFANUS;-----
  - Barat : rumah milik ANAK AGUNG MAYUN dan MUHAMMAD;-----yang selanjutnya disebut: TANAH SENKETA;-----
2. Bahwa oleh karena persyaratan administrasi atas TANAH SENKETA yang dibutuhkan pada saat itu belum lengkap sehingga pembuatan Akta Jual Beli belum bisa dilakukan, namun disepakati dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 52 tanggal 30 Desember 2010 yang disertai dengan Akta Kuasa untuk menjual No. 52 tanggal 30 Desember 2010 dari Tergugat kepada Penggugat;-----
3. Bahwa walaupun baru sebatas surat pengikatan jual beli, akan tetapi pembayaran atas TANAH SENKETA sudah Penggugat bayarkan secara lunas dan tunai;-----
4. Bahwa oleh karena pembayaran secara lunas dan tunai atas TANAH SENKETA oleh Penggugat sudah dilakukan, maka secara riil jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sudah terjadi, namun demikian Penggugat belum dapat memasuki dan menguasai TANAH SENKETA karena Tergugat meminta waktu kepada Penggugat untuk pinjam pakai TANAH SENKETA sampai Tergugat mendapat tempat/rumah lain serta mempersiapkan upacara dalam rangka memindahkan sanggah (tempat suci) yang ada di atas TANAH SENKETA;
5. Bahwa atas permintaan Tergugat tersebut, Penggugat memberi batas toleransi waktu sampai dengan proses balik nama sertifikat TANAH SENKETA selesai;
6. Bahwa setelah persyaratan administrasi atas TANAH SENKETA lengkap kemudian Penggugat melanjutkan proses jual beli pada tanggal 18 Mei 2011 No. 166/2011, yang dilanjutkan dengan balik nama sertifikat TANAH SENKETA yaitu dari atas nama

Halaman 2 dari 20 halaman Putusan No. 40/Pdt.G/2011/PN.AP



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat (Drs. I GUSTI KETUT ADI ADNYANA) menjadi atas nama Penggugat (Ir. HAJI MUHAMMAD SYAFI'I);

7. Bahwa setelah batas waktu pinjam pakai atas TANAH SENKETA oleh Tergugat habis serta proses balik nama sertifikat atas TANAH SENKETA selesai, Penggugat meminta Tergugat untuk segera mengosongkan TANAH SENKETA sebab Penggugat akan menempati TANAH SENKETA bersama keluarga;

8. Bahwa permintaan Penggugat untuk mengosongkan TANAH SENKETA tersebut tidak mendapat respon positif dari Tergugat, bahkan beberapa kali telah dilakukan pendekatan secara kekeluargaan, sehingga Penggugat melanjutkan permasalahan ini secara hukum;

. Bahwa sikap Tergugat yang tidak bersedia menyerahkan dan mengosongkan serta menyerahkan TANAH SENKETA kepada Penggugat secara hukum merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dapat merugikan Penggugat, oleh karenanya sangat patut dan pantas Tergugat dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan TANAH SENKETA tersebut kepada Penggugat;

. Bahwa untuk memudahkan pelaksanaan putusan nantinya dan menghindari terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan yang dapat merugikan Penggugat, Penggugat mohon agar diletakkan Sita Jaminan (CB) terhadap TANAH SENKETA;

11. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas alasan hak yang sah, maka sangat beralasan hukum apabila Penggugat mohon putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voor raad*) walaupun Tergugat mengajukan Banding, Verzet maupun Kasasi;

---- Berdasarkan alasan-alasan seperti telah diuraikan di atas, Penggugat mohon kepada

Pengadilan Negeri Amlapura memanggil kedua belah pihak, selanjutnya memeriksa, mengadili dan memberikan keputusan yang dituntutnya dan putusan No. 40/Pdt.G/2011/PN.AP----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 52 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Kuasa untuk menjual No. 53 tanggal 30 Desember 2010 dari Tergugat kepada Penggugat yang dibuat di hadapan Notaris IDA BAGUS MANTARA, SH sah secara hukum;-----
3. Menyatakan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah sengketa yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris IDA BAGUS MANTARA, SH No. 166/2011 tanggal 18 Mei 2011 sah secara hukum;-----
4. Menyatakan hukum TANAH SENKETA adalah hak milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat berdasarkan Akta Notaris No. 166/2011 tanggal 18 Mei 2011;-----
5. Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap jual beli atas TANAH SENKETA pada tanggal 18 Mei 2011 No. 166/2011;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan TANAH SENKETA kepada Penggugat tanpa syarat apapun, bila perlu dengan bantuan alat Negara;-----
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap satu hari keterlambatan melaksanakan putusan terhitung 8 (delapan) hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap;-----
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;  
ATAU: -----  
Mohon putusan yang benar sesuai hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*); -----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap sendiri ke persidangan, sedangkan Tergugat juga hadir sendiri namun sejak sidang jawaban gugatan Tergugat diwakili oleh kuasa hukumnya, yaitu: I MADE RUSPITA, S.H. dan I GEDE PUTU BIMANTARA, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Oktober 2011, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura di bawah Nomor: 81/LEG.SK/2011/PN.AP;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat melalui mediasi akan tetapi tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan tanggapan berupa jawaban dan eksepsi atas gugatan Penggugat tersebut, beserta gugatan rekonsvansi Tergugat, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI:-----

DALAM EKSEPSI:-----

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, tidak menyebutkan terhadap perjanjian mana dan ketentuan mana yang dapat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), karena Penggugat mendalilkan 3 (tiga) akta atau perjanjian: Akta Perjanjian Jual Beli No. 52 tanggal 30 Desember 2010, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 53 tanggal 30 Desember 2010 dan Akta Jual Beli No. 166/2011 tanggal 18 Mei 2011 yang ketiganya dibuat di hadapan Notaris IDA BAGUS MANTARA, SH;-----
2. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);-----

DALAM POKOK PERKARA:-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi, mohon dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan pada bagian ini;-----
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas telah diakui kebenarannya;-----

Halaman 5 dari 20 halaman Putusan No. 40/Pdt.G/2011/PN.AP