



P U T U S A N

No. 72/Pdt.G/2013/PN.SGR

Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

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

JOHANES ANTONIUS AGUS SUPRAPTO, SH MH alias J.A.A SUPRAPTO,SH MH
laki-laki, umur 55 th, pekerjaan PNS, bertempat tinggal di jalan
Bayusuta Nomor 2, Kel. Astina Kec dan Kab. Buleleng, selanjutnya
disebut sebagai.....PENGGUGAT;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

TRI WIDANA, SH advokat, beralamat di Jalan Yudistira Selatan No. 20 Singaraja berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 April 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tgl 25 April 2013 dibawah register Nomor : 108/SK.PDT.G/2013/PN.SGR;

Melawan

1. WAYAN BAGIASA laki-laki, umur 51 th, pekerjaan swasta, agama Hindu, bertempat tinggal di Banjar Dinas Dangin Yeh, Desa Giri Emas, Kec. Sawan, Kab. Buleleng selanjutnya disebut sebagaiTERGUGAT I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. MADE PANI wanita, umur 45 th, pekerjaan pedagang, bertempat tinggal di Banjar Dinas Dangin Yeh, Desa Giri Emas, Kec. Sawan, Kab. Buleleng, selanjutnya disebut sebagai-.....TERGUGAT II ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

GEDE HARJA ASTAWA, SH advokat dan Penasehat Hukum, beralamat di Jalan Seririt-Singaraja, Desa Temukus, Kec. Banjar, Kab. Buleleng berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Mei 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tgl 14 Mei 2013 dibawah register Nomor : 121/SK.PDT.G/2013/PN.SGR;

3. KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BULELENG alamat jl. Dewi Sartika Nomor 24 Singaraja, selanjutnya disebut sebagaiTERGUGAT III;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

I WAYAN MINARTA, A.Ptnh, I GEDE SUSANA, A.Ptnh, dan PUTU SUJASMA, SH beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng jalan Dewi Sartika No. 24 Singaraja berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 Mei 2013;

Pengadilan Negeri tersebut,

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah mendengar saksi-saksi dari Penggugat dan para Tergugat;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan para Tergugat;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dalam surat gugatan yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Singaraja dengan register No. 72/Pdt.G/2013/PN.Sgr, yang isinya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat dengan Tergugat I, dan Tergugat II, (selaku ahli waris dari NYOMAN JAGI) pada tanggal 28 Desember 2009 telah mengadakan Perikatan Jual-beli tanah yang terletak di Desa Sangsit yang sekarang bernama Desa Giri Emas , Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, sesuai dengan Akta Perikatan Jual- Beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng.-----
2. Bahwa, saat dibuatnya Akta perikatan jual - Beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng tersebut , tanah yang dijual oleh tergugat I, II (sebagai ahli waris NYOMAN JAGI) belum terbit sertipikat dan masih dalam proses penerbitan sertipikat hal ini sesuai dengan pasal 1 dari perikatan jual Beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng tersebut -----
-
3. Bahwa, setelah terbit sertipikat tanah yang menjadi obyek perikatan Jual – beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng tersebut, ternyata terbit menjadi 2 (dua) sertipikat tanah hak milik , yaitu : sertipikat tanah hak Milik No. 189/Desa Giri Emas , luas : 6.450 M2 atas nama NYOMAN JAGI . dan sertipikat Hak Milik No. No. 187/ Desa Giri Emas, Luas : 4.000 M2, atas nama NYOMAN JAGI. Dengan demikian luas tanah seluruhnya setelah terbit sertipikat tanah yaitu menjadi seluas : 10450 M2 , sehingga ada kekurangan dari obyek luas tanah dalam Akta perikatan jual - Beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng , yaitu : 10600 M – 10450 = 150 M2, dengan demikian nilai harga tanah tersebut menjadi Rp. 300.000.000 : (di bagi) 10600 M2 = per –are adalah Rp. 2.830.000.- (dua juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah). oleh karena ada kekurangan dari obyek Akta perikatan jual - Beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng, maka 150 M2 X Rp. 2.830.000 = Rp.4. 245.000 (empat juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah) , sehingga harga tanah semula dalam Akta perikatan jual - Beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng Rp. 300.000.000,.- Rp. 4.245.000 = Rp. 295.755.000,- (Dua ratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah) .-----

4. Bahwa, terhadap tanah yang terbit sertipikat tanah Hak milik No. 189/Desa Giri Emas , luas : 6.450 M2 , atas nama NYOMAN JAGI , Tergugat I , Tergugat II, telah menyerahkan kepada Penggugat . dan Penggugat telah terbitkan sertipikat tanah atas nama istri Penggugat : MADE ARTINI. Dan tanah tersebut telah Penggugat jual kepada Pihak ketiga.-----
5. Bahwa, terhadap tanah dengan sertipikat Hak milik No. 187/Desa Giri Emas Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, luas : 4.000 M2, atas nama NYOMAN JAGI , dengan batas – batas :-----

Disebelah Timur : tanah milik Guru Arsana

Disebelah Selatan : tanah milik Ketut Kariana

Disebelah Barat : tanah milik Nengah Sulata

Disebelah Utara : Jalan.

Belum diserahkan oleh Tergugat I, II kepada Penggugat , seperti penyerahan tanah hak milik No. 189/Desa Giri Emas luas : 6.450 M2 atas nama NYOMAN JAGI, tersebut,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan dalam pasal 2 dari Perikatan Jua – Beli Tanah , tanggal 28 Desember No.45 yang di buat di Notaris RINA HARINDYAH SH, telah disebutkan “ **Pihak Pertama memberi ijin kepada Pihak Kedua untuk menjual tanah tersebut diatas kepada pihak Ketiga** “. sehingga oleh karenanya tanah tersebut yaitu seluas : 4.000M2 , telah Penggugat jual dengan orang yang ber nama : MADE REDIASA, seluas : 1. 000 M2 . I KETUT SUKRAYASA, seluas : 400 M2. GDE ARTAWAN seluas : 200 M2. sesuai dengan gambar Kapling tanah yang Penggugat buat , dan sudah diketahui oleh Pihak Tergugat I .Akan tetapi ternyata Terguagt I telah melakukan balik nama menjadi atas nama : Wayan Bagiasa/Tergugat I, dengan di pecah – pecah dan/atau di Kapling menjadi yaitu :

- a. Sertipikat Hak milik No. 345/Desa Giri Emas, luas 200 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----
- b. Sertipikat Hak milik No. 346/Desa Giri Emas, luas : 200 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----
- c. Sertipikat Hak milik No. 347/Desa Giri Emas, luas : 200 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----
- d. Sertipikat Hak milik No. 348/Desa Giri Emas, luas : 200 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----
- e. Sertipikat Hak milik No. 349/Desa Giri Emas, luas : 200 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----
- f. Sertipikat Hak milik No. 350/Desa Giri Emas, luas : 550 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----
- g. Sertipikat Hak milik No. 351/Desa Giri Emas, luas : 1.000 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----
- h. Sertipikat Hak milik No. 352/Desa Giri Emas, luas : 400 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. Sertipikat Hak milik No. 353/Desa Giri Emas, luas : 750 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----

Dari jumlah sertipikat tanah hak milik No. 345 sampai dengan sertipikat hak milik No. 353 tersebut , luas tanah menjadi : 3700 M2, sehingga masih ada sisa tanah seluas : 300 M2. **Selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai ; TANAH**

SENGKETA

6. Bahwa, sejak terbitnya Akta perikatan jual Beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng tersebut , tanah tersebut telah Penggugat kuasai dan Penggugat tata , dengan membaldoser, serta memakai alat Belko/Eskafator. Lalu , di Kapling dengan membuat gambar Kapling tanah serta dengan membeli akses jalan ke lokasi tanah sengketa .-----
-
7. Bahwa, berdasarkan ketentuan Undang – undang , Jual – beli tanah sengketa yang telah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, II adalah sah menurut hukum, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdara , sesuai pula dengan U U No. 5 tahun 1960 . dan pula sesuai dengan Yuris Prudensi Mahkamah Agung R. I No. 1205 K/Sip/1973, tanggal 6 Oktober 1973. dan Yuris Prudensi Mahkamah Agung No. 1363 K/Sip/1971, tanggal 12 Mei 1972. yang pada intinya menyebutkan “ bahwa sah nya jual beli terjadi pada saat adanya kesepakatan mengenai harga dan barangnya , akta jual beli hanya sebagai syarat untuk melakukan balik nama . Terlebih lagi tanah sengketa telah diserahkan oleh Tergugat I, II kepada Penggugat dan harganya telah di bayar oleh Penggugat/Pembeli kepada Tergugat I, II /Penjual, meskipun harga pembeliannya belum lunas dibayar, sedangkan sisa pembayaran yang belum lunas secara yuridis adalah termasuk hutang –piutang. Dan hal ini pula telah disepakati oleh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat I, II sesuai dengan pasal 2 pada Akta perikatan jual Beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng tersebut , sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara menentukan “ segala perjanjian yanag dibuat berdasarkan kesepakatan adalah berlaku sebagai Undang –undang. -----

8. Bahwa, mengenai harga dari jual – beli Tanah yang di beli oleh Penggugat dari Tergugat I, II sebesar Rp. 300.000.000- (tiga ratus juta rupiah) dengan luas tanah yang dijual seluas : 10.600 M2 (sepuluh ribu enam ratus meter persegi) . dari luas asal seluas : 32.450 M2 (tiga puluh dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi).-----
9. Bahwa, Penggugat telah membayar harga tanah tersebut yang pertama (1) tanggal 17 Maret 2009 dengan menggunakan Cek BRI Nomor CEC 037421 sebesar Rp. 50.000.000. (lima puluh juta rupiah). Yang ke dua (2) tanggal 30 April 2009 dengan menggunakan Cek BRI Nomor CEC 037422 sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) . sesuai dengan pasal 2 Akta perikatan jual Beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng tersebut, dan yang ketiga pada tanggal 18 April 2012 sebesar Rp. 35.000.000.- (tiga puluh lima juta rupiah) sehingga total keseluruhan Penggugat telah membayar harga tanah tersebut seluruhnya sebesar Rp. 185.000.000 (seratus delapan puluh lima juta rupiah). Jadi sisa hutang Penggugat kepada Tergugat I, II adalah Rp.300.000.000 – (Rp.4.245.000/ karena keurangan tanah : 150 M2) - Rp. 185.000.000. = Rp. 110.755.000 (Seratus sepuluh juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah) .-----
10. Bahwa, dengan tidak diserahkannya tanah dengan sertipikat hak milik No. 187/Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, kabupaten Buleleng, luas : 4.000 M2 atas nama NYOMAN JAGI, dengan batas – batas , :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Disebelah Timur : tanah milik Guru Arsana.-----

Disebelah selatan : tanah milik Ketut Kariana.-----

Disebelah Barat : tanah milik Nengah Sulata.-----

Disebelah Utara : Jalan. -----

Yang ber awal dari Akta perikatan jual Beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH Dan telah di pecah menjadi 9 (sembilan) sertipikat tanah menjadi atas nama Tergugat I, serta sisa tanah seluas : 3700M2 , yang menajdi obyek sengketa dalam perkara Aquo, adalah merupakan perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum serta telah melakukan perbuatan wanprestasi.-----

11. Bahwa, di duduk kannya KANTOR PERTANAHAN NASIONAL, Kabupaten Buleleng, dalam perkara ini, karena Tergugat III telah menerbitkan sertipikat tanah sengketa tanpa melakukan penelitian dengan cermat dan nantinya agar mematuhi isi dari Putusan Perkar Aquo.-----

12. Bahwa, untuk menjamin pelaksanaan putusan ini serta untuk menghindari terjadinya permasalahan di kemudian hari Penggugat mempunyai Persangkaan kuat Tergugat I, II telah berusaha untuk mengalihkan kepada pihak lain atas tanah sengketa , maka bersama ini Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, agar berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah sengketa.-----

Bahwa, Penggugat telah berusaha menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah , akan tetapi tidak berhasil, maka dengan terpaksa Penggugat ajukan permasalahan ini Ke Pengadilan Guna mendapatkan penyelesaian secara hukum.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan atas hal – hal tersebut , bersama ini Penggugat mohon Kepada Yth Ketua Pengadilan Negeri Singaraja, agar berkenan dengan segera memanggil para Pihak untuk menghadap di Persidangan , pada hari dan tanggal yang telah ditentukan dan setelah memeriksa serta mengadili perkara ini, agar berkenan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

- A. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----
- B. Menyatakan hukum Akta Perikatan Jual- Beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng. Adalah Sah. Dan Tanah Sengketa adalah sah milik Penggugat -----
- C. Menyatakan hukum pembayaran tanah yang menjadi obyek dalam Akta Perikatan Jual- Beli Tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng, dari Penggugat ke Tergugat I, II adalah sah sebesar Rp. 185.000.000 (Seratus Delapan Puluh Lima juta Rupiah) .-----
- D. Menyatakan hukum sisa hutang Penggugat kepada Tergugat I, II atas kekurangan Pembayaran tanah yang timbul dari Akta Perikatan Jual- Beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng, adalah sebesar Rp Rp.300.000.000 – (Rp.4.245.000/ karena kekurangan tanah : 150 M2) - Rp. 185.000.000. adalah menjadi sejumlah Rp. 110.755.000 (Seratus sepuluh juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah) .-----
- E. Menghukum Tergugat I, II untuk menerima pembayaran hutang Penggugat atas kekurangan Pembayaran tanah yang timbul dari Akta Perikatan Jual- Beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng, adalah sebesar Rp. Rp Rp.300.000.000 – (Rp.4.245.000/ karena kekurangan tanah : 150 M2) - Rp. 185.000.000. = Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

110.755.000 (Seratus sepuluh juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah) .-----

F. Menyatakan Hukum Perbuatan Tergugat I,II yang tidak mau untuk membuat akta jual beli terhadap Tanah sengketa dan tidak mau menyerahkan sertipikat tanah sengketa yang seperti diuraikan dalam posita ke 5 (lima) dalam gugatan ini adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan Hukum.-----

G. Menghukum Tergugat I, II dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa beserta sertipikat – sertipikat tanahnya kepada Penggugat untuk merealisasi pasal 3 Akta Perikatan Jual- Beli tanah tanggal 28 Desember 2009. Nomor 45 yang dibuat di kantor Notaris RINA HARINDYAH, SH di Kabupaten Buleleng dengan segera dan sekaligus dalam keadaan lasia dan/atau bersih dari segala sesuatu yang membebaninya.-----

H. Menyatakan hukum apabila Tergugat I, tidak mau menyerahkan sertipikat tanah sengketa yang seperti diuraikan dalam posita ke 5 (lima) gugatan ini kepada Penggugat , memerintahkan kepada Tergugat III /Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng untuk menyatakan sertipikat sertipikat yaitu :

1. Sertipikat Hak milik No. 345/Desa Giri Emas, luas 200 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I -----
2. Sertipikat Hak milik No. 346/Desa Giri Emas, luas : 200 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----
3. Sertipikat Hak milik No. 347/Desa Giri Emas, luas : 200 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----
4. Sertipikat Hak milik No. 348/Desa Giri Emas, luas : 200 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Sertipikat Hak milik No. 349/Desa Giri Emas, luas : 200 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----
6. Sertipikat Hak milik No. 350/Desa Giri Emas, luas : 550 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----
7. Sertipikat Hak milik No. 351/Desa Giri Emas, luas : 1000 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----
8. Sertipikat Hak milik No. 352/Desa Giri Emas, luas : 400 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----
9. Sertipikat Hak milik No. 353/Desa Giri Emas, luas : 750 M2, atas nama Wayan Bagiasa/Tergugat I.-----

Adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku serta menerbitkan sertipikat hak milik baru sebagai Penggantinya dan melakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat.-----

- I. Menyatakan hukum sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Singaraja atas tanah sengketa adalah sah dan berharga.-----
- J. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini.-----

A T A U :

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang menurut Pengadilan dalam Peradilan yang baik adalah Patut dan adil.-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak Penggugat datang menghadap kuasanya yang sah yaitu TRI WIDANA,SH berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 April 2013 dan pihak Tergugat I dan II datang menghadap kuasanya yang sah yaitu GEDE HARJA ASTAWA, SH berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Mei 2013 dan Tergugat III datang menghadap kuasanya yang sah yaitu I WAYAN MINARTA, A.Ptnh, I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GEDE SUSANA, A.Ptnh, dan PUTU SUJASMA, SH berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 Mei 2013;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berusaha untuk mengupayakan perdamaian antara Penggugat dengan para Tergugat dengan jalan menunjuk seorang Mediator sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 01 Tahun 2008 tentang Mediasi yaitu Dra. Susanti A.W, SH.MH sebagai Hakim Mediator namun upaya perdamaian tersebut tidak membuahkan hasil perdamaian oleh karena antara Penggugat dan para Tergugat tetap pada pendiriannya masing-masing;

Menimbang bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas maka cukup beralasan bagi Majelis untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Penggugat, dimana Kuasa Penggugat menyatakan ada perubahan yaitu pada petitum angka 10 halaman 5 tentang sisa tanah seluas 3700 m² diganti menjadi 300 m²;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat I dan II telah mengajukan jawabannya secara tertulis di persidangan pada tanggal 22-7-2013 yang pada pokoknya :

A. DALAM KONPENSL

1. Bahwa TERGUGAT I dan II secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas ;
2. Bahwa TERGUGAT I dan II tersebut tidak benar dan tidak lengkap adanya. Yang benar adalah bahwa sebelum terbit PERIKATAN JUAL BELI Nomor : 45 tahun 2009 tanggal 28 Desember 2009, telah terjadi peristiwa hukum antara PENGGUGAT dengan NYOMAN JAGI Alm. Yaitu pada tanggal 13 Maret 2009 NYOMAN JAGI (AYAH TERGUGAT I dan II) semasa hidupnya pernah mengadakan PERIKATAN JUAL BELI TANAH dengan PENGGUGAT dihadapan NOTARIS RINA HARINDIYAH, Notaris di Kabupaten Buleleng, dengan Nomor Akta 26 Tahun 2009, tanggal 13 Maret 2009

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sampai saat ini tidak pernah dicabut, serta tetap mengikat para Ahli Waris masing-masing pihak, dimana yang dijadikan objek dalam pengikatan Jual Beli No.26/2009 adalah Sebagian dari sebidang tanah hak milik adat, seluas 10.600 M2 (sepuluh ribu enam ratus meter persegi) dari luas asal seluas 32.450 M2 (tiga puluh dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) hasil dari penggabungan surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun dua ribu delapan (2008) Nomor : 51.08.070.001.034-0072.0, seluas 2950 M2 (dua ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi), Nomor : 51.08.070.001.034-0074.0 seluas 10.850 M2 (sepuluh ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) dan Nomor : 51.08.070.001.034-0073.0, seluas 18.650 M2 (delapan belas ribu enam ratus lima puluh meter persegi), ketiganya terletak di Desa Sangsit, Kecamatan sawan, Kabupaten Buleleng tercantum atas nama PAN TELENG, selanjutnya dalam perkara ini disebut TANAH ;

3. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil gugatan PENGGUGAT angka 2 karena tidak benar adanya, yang benar adalah yang menjual TANAH adalah NYOMAN JAGI (ayah TERGUGAT I dan II) sesuai dengan PERIKATAN JUAL BELI No.26 Tahun 2009 tanggal 13 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Notaris RINA HARINDYAH, yang luasnya diperkirakan seluas 10.600 M2 (sepuluh ribu enam ratus meter persegi) karena belum diukur secara resmi, dan selanjutnya permohonan sertipikat atas TANAH yang merupakan objek dalam perikatan No.26/2009 tersebut mulai diproses TERGUGAT III ;
4. Bahwa TERGUGAT I dan II meenolak dan membantah dalil gugatan angka 3, karena tidak benar, yang benar adalah bahwa NYOMAN JAGI mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Warisannya yang selanjutnya disebut TANAH, ke TERGUGAT III dengan luas jurang lebih 10.600 M2, selanjutnya terbit sertifikat Haki Milik No.187/Desa Giri Emas seluas 4.000 M2, dan sertifikat Hak Milik No.189/Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Giri Emas dengan luas 6.450 M2, keduanya atas nama NYOMAN JAGI, kemudian kedua objek TANAH inilah yang dipakai sebagai Objek Perikatan Jual Beli No.26/2009 tertanggal 13 Maret 2009 antara NYOMAN JAGI selaku Penjual dan PENGGUGAT selaku Pembeli dimana ketentuan-ketentuan yang disepakati dituangkan dalam perikatan Jual Beli No.26/2009 tersebut, Adanya perbedaan luas sebelum terbit Sertifikat Hak Milik seluas 10.450 M2 adalah sebuah kewajaran dan perbedaan tersebut tidak mengubah kesepakatan harga dalam perikatan Jual Beli No.26/2009 tanggal 13 Maret 2009 yakni secara global seharga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

5. Bahwa Tergugat I dan II menolak dan membantah dalil gugatan Penggugat angka 4. Bahwa ternyata Penggugat telah Wanprestasi terhadap kesepakatan-kesepakatan yang telah dituangkan dalam perikatan Jual Beli No.26/2009 tertanggal 13 Maret 2009, dimana Wanprestasi tersebut dengan nyata dan tegas telah diakui sendiri oleh Penggugat secara tertulis di hadapan Pejabat yang berwenang. Bahwa dalam ketentuan Pasal 2 alenia terakhir perikatan Jual Beli No.26/2009 tertanggal 13 Maret 2009 menyatakan “ Apabila pihak Kedua tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa harga tanah tersebut, maka Pihak Pertama memberi tambahan jangka waktu selama 1 (satu) bulan dari sertifikat selesai atas nama Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk melunasi pembayaran tanah tersebut, dan apabila setelah jangka waktu 1 (satu) bulan tersebut Pihak Kedua belum juga dapat melunasinya, maka jual beli tanah tersebut menjadi batal, uang muka hilang dan tanah kembali menjadi milik Pihak Pertama “ Jika mengacu pada ketentuan Pasal 2 Perikatan Jual Beli No.26/2009 tanggal 13 Maret 2009 tersebut, maka secara hukum Tanah kembali milik Nyoman Jagi dan uang muka yang sudah pernah di bayarkan Penggugat kepada Nyoman jagi menjadi hilang.
6. Bahwa setelah tanah diproses kemudian pada tanggal 2 Nopember 2010 terbitlah sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas seluas 4000 M2 dan sertifikat Hak Milik No.189/Desa Giri Emas seluas 6450 M2 keduanya atas nama Nyoman jagi, Menurut

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

ketentuan Perikatan Jual Beli No.26/2009 tanggal 13 Maret 2009, Penggugat seharusnya menyelesaikan pelunasan Tanah setelah terbit sertifikat atas Tanah tersebut, akan tetapi setelah diberikan waktu tambahan lagi 1 (satu) bulan dari terbitnya sertifikat Hak Milik atas tanah, Penggugat juga tidak bisa melaksanakan kewajibannya, Oleh karena Penggugat telah melakukan wanprestasi dan sesuai dengan ketentuan Perikatan Jual Beli No.26/2009 tanggal 13 Maret 2009, secara hukum hak-hak Penggugat sudah hilang atas Tanah ;

7. Bahwa sekalipun Penggugat telah melakukan wanprestasi, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II sebagai ahli waris Nyoman Jagi yang telah meninggal dunia pada tanggal 17 Maret 2009, meneruskan Perikatan Jual Beli No.26/2009 tanggal 13 Maret 2009 sesuai dengan Pasal 7 “ Apabila salah satu pihak meninggal dunia sebelum jual beli yang dimaksud dalam perjanjian ini dilaksanakan, maka perjanjian ini dengan sendirinya diteruskan dan berlaku antara pihak yang masih hidup dengan ahli waris dari pihak yang meninggal dunia atau antara sesama ahli waris mereka apabila keduanya meninggal dunia “, dengan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya ;
8. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas dan 189/Desa Giri Emas berada di Kantor Notaris Rina Harindyah, S.H. Tergugat I terus mencari keberadaan Penggugat yang selalu menghindar, Pada tanggal 24 Desember 2009, Penggugat mendatangi rumah Perbekel Giri Emas yang diantar oleh Anggota Polisi dari Polsek Kubutambahan karena menurut informasi Penggugat sedang ada masalah hukum di Polsek Kubutambahan. Adapun tujuan Penggugat mendatangi rumah Perbekel Giri Emas adalah dengan tujuan meminta tolong agar Tergugat I mau memberikan persetujuan kepada Penggugat untuk menjual tanah walaupun belum Lunas. Selanjutnya Penggugat membuat pernyataan mengakui telah wanprestasi, berjanji akan melunasi kewajibannya sampai dengan tanggal 15 Pebruari 2010, apabila juga belum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilunasi, Penggugat diberikan waktu lagi sampai dengan tanggal 15 Juni 2010 dengan dikenakan bunga sebesar 5% dari kurun waktu 15 Pebruari 2010 sampai dengan 15 Juni 2010 ;

9. Bahwa sekalipun Penggugat telah berulang kali wanprestasi, Tergugat I dan II selalu memberikan kesempatan dan waktu untuk melaksanakan kewajibanya. Kemudian dibuat lagi Perikatan Jual Beli No.45/2009 tanggal 28 Desember 2009 sebagai kelanjutan dari Perikatan Jual Beli No.26/2009 tanggal 13 Maret 2009 yang masih tetap berlaku dan belum dinyatakan dicabut ;

10. Bahwa akan tetapi ternyata kesempatan yang sangat baik yang telah diberikan oleh Tergugat I dan II tidak dilakukan oleh Penggugat, Penggugat terus melakukan wanprestasi, dimana dalam Perikatan Jual Beli No.45/2009 tanggal 28 Desember 2009 dalam pasal 2, Penggugat diberikan berhutang sampai dengan tanggal 15 Pebruari 2010. Ternyata setelah melewati tanggal 15 Pebruari 2010, Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya melunasi Tanah Sengketa, sehingga Tergugat I kembali menghubungi Penggugat, akan tetapi Penggugat selalu menghindar ;

11. Bahwa oleh karena itikad tidak baik dari Penggugat sudah jelas kelihatan, selanjutnya Tergugat I mendatangi Kantor Notaris Rina Harindyah, S.H. dengan maksud untuk membatalkan Perikatan Jual Beli No.26/2009 tanggal 13 Maret 2009, dan Perikatan Jual Beli No.45/2009 tanggal 28 Desember 2009, serta bermaksud mengambil sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas dan 189/Desa Giri Emas atas nama Nyoman Jagi. Akan tetapi Notaris Rina Harindyah, S.H. menjelaskan apabila Tergugat I bermaksud mengambil sertifikat, agar dihadirkan Penggugat ;

12. Bahwa selanjutnya pada tanggal 18 Mei 2011 Penggugat dihadirkan di hadapan Notaris Rina Harindyah, S.H. Tergugat I mengutarakan maksudnya untuk membatalkan Perikatan jual Beli No.26/2009 tanggal 13 Maret 2009, dan Perikatan Jual Beli

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

No.45/2009 tanggal 28 Desember 2009, serta bermaksud mengambil sertifikat No.187/Desa Giri Emas dan No.189/Desa Giri Emas karena Penggugat telah wanprestasi, akan tetapi Penggugat memberikan persetujuan kepada Tergugat I hanya untuk mengambil sertifikat No.187/Desa Giri Emas saja. Penggugat minta waktu sampai dengan akhir bulan Mei 2011 Penggugat tetap tidak bisa melaksanakan kewajibannya. Maka Tergugat I memiliki wewenang penuh terhadap sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas tersebut, selanjutnya Tergugat I menerima sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas atas nama Nyoman jagi seluas 4000 M2 yang diserahkan oleh Notaris Rina Harindyah, S.H. atas persetujuan Penggugat dimana pada saat serah terima sertifikat No.187/Desa Giri Emas tersebut Penggugat hadir dan menyaksikannya di kantor Notaris Rina Harindyah, S.H. ;

13. Bahwa ternyata setelah lewat bulan Mei 2011, Penggugat tidak pernah kelihatan dan tidak pula melaksanakan kewajibannya melunasi Tanah, sehingga berdasarkan kesepakatan di kantor Notaris Rina Harindyah, S.H. Tertanggal 18 Mei 2011, selanjutnya pada tanggal 22 Januari 2012, Tergugat I melalui PPAT Kecamatan Sawan, mengajukan permohonan pemecahan sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas atas nama Nyoman jagi seluas 4000 M2 menjadi beberapa kavling atas nama Tergugat I ;

14. Bahwa ternyata Penggugat mengajukan keberatan ke Tergugat III atas upaya Tergugat I untuk memecah sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas, sehingga Tergugat III tidak memproses permohonan yang diajukan oleh Tergugat I sebelum ada persetujuan dari Penggugat ;

15. Bahwa karena mendapatkan penjelasan dari Tergugat III yakni permohonan yang diajukan oleh Tergugat I belum bisa diproses karena ada keberatan dari Penggugat, selanjutnya Tergugat I melaporkan masalah ini ke Perbekel Giri Emas untuk dicarikan solusinya, selanjutnya pada tanggal 26 Maret 2012 Perbekel Giri Emas memanggil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk menyelesaikan masalah ini. Penggugat menghadiri panggilan Perbekel Giri Emas dan dalam pertemuan tersebut Penggugat mengakui kelalaiannya tidak melaksanakan kewajibannya melunasi Tanah, dan bersedia hanya menerima Tanah seluas 5000 M2, sisanya bersedia dikembalikan kepada Tergugat I dan Tergugat II termasuk Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas yang sedang diproses Tergugat III. Berdasarkan Surat pernyataan Penggugat tertanggal 26 Maret 2012 tersebut, permohonan yang diajukan oleh Tergugat I bisa diproses sehingga terbit beberapa sertifikat sebagai pemecahan dari sertifikat asal No.187/Desa Giri Emas atas nama Tergugat I ;

16. Bahwa oleh karena Penggugat telah menyatakan kesediaannya untuk menerima Tanah seluas 5000 M2, selanjutnya Tergugat I dan II memberikan Tanah dengan sertifikat Hak Milik No.189/Desa Giri Emas seluas 6450 M2 atas nama Nyoman jagi. Dengan adanya kelebihan 1450 M2 dari kesepakatan yang diterima oleh Penggugat seluas 5000 M2, selanjutnya Penggugat membayar seharga Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) yang diterima oleh tergugat I di hadapan Notaris Adriana Else Meoko, S.H. Dengan demikian adalah tidak benar dalil gugatan angka 4, yang benar adalah bahwa sertifikat Hak Milik No.189/Desa Giri Emas seluas 6450 M2 baru diserahkan kepada Penggugat, setelah Pwenggugat menyatakan kesediaannya menerima tanah 5000 M2 dan telah melunasi kelebihan tanah seluas 1450 M2 seharga Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) sesuai dengan luas di sertifikat yakni seluas 6450 M2 ;

17. Bahwa tergugat I dan II menolak dalil gugatan Penggugat angka 5 karena tidak benar. Yang benar adalah seperti sudah terurai secara rinci diatas, Tergugat I dalam memecah tanah sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas sudah berdasarkan hukum, Tergugat I memecah Tanah dalam seritifak Hak Milik No.187/Desa Giri Emas tersebut karena Penggugat telah melakukan Wanprestasi, dan pula Penggugat sendiri telah memberikan persetujuannya kepada Tergugat I untuk memecah sertifikat hak milik No.187/desa Giri

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

Emas dan selanjutnya menjualnya. Tidak benar Tergugat I dan II mengetahui Penggugat telah menjual tanah Sertifikat Hak Milik no.187/desa Giri Emas kepada pihak lainnya. Kalaupun benar padahal tidak (Quod non) Penggugat telah menjualnya, tidak mungkin Tergugat III memproses pemecahan dan balik nama yang dimohon oleh Tergugat I ;

18. Bahwa Tergugat I dan II menolak gugatan Penggugat angka 6 tidak benar Penggugat menguasai tanah yang menjadi objek Perikatan Jual Beli baik No.26/2009 tanggal 13 Maret 2009 maupun yang diatur dalam Perikatan Jual Beli No.45/2009 tanggal 28 Desember 2009. Yang benar adalah sebelum dilunasi oleh Penggugat, Tanah tersebut tetap dikuasai oleh Tergugat I dan II sebagai ahli waris dari Nyoman Jagi ;

19. Bahwa Tergugat I dan II menolak dan membantah dalil gugatan Penggugat angka 7 bahwa Perikatan Jual Beli bukan merupakan sebuah peristiwa hukum yang menerangkan telah terjadi jual beli secara final, apalagi Penggugat telah melakukan wanprestasi berulang kali. Mohon perhatian yang mulai Majelis Hakim. Sebelum perikatan Jual Beli No.45/2009 tanggal 28 Desember 2009, telah terbit Perikatan Jual Beli No.26/2009 Tanggal 13 Maret 2009 yang masih tetap berlaku sampai saat ini. Seperti yang telah diakui oleh Penggugat sendiri bahwa Penggugat telah wanprestasi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 2 alenia terakhir Perikatan Jual Beli No.26/2009 tanggal 13 Maret 2009 berbunyi, " Apabila pihak kedua tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa harga tanah tersebut, maka pihak pertama memberi tambahan jangka waktu selama 1 (satu) bulan dari sertifikat selesai atas nama pihak Pertama kepada pihak Kedua untuk melunasi pembayaran tanah tersebut, dan apabila setelah jangka waktu 1 (satu) bulan tersebut pihak kedua belum juga dapat melunasinya, maka jual beli tanah tersebut menjadi batal, uang muka hilang dan tanah kembali menjadi milik pihak pertama ;

20. Bahwa Tergugat I dan II menolak dan membantah dalil gugatan Penggugat angka 9. Bahwa dalam ketentuan Pasal 2 Pengikatan Jual Beli No.26 Tahun 2009 tanggal 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2009 tersebut, disebutkan bahwa Tanah seluas 10.600 M2 secara global disepakati dengan harga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), Penggugat selaku pihak Kedua dalam pengikatan Jual Beli No.26 Tahun 2009 mengaku telah memberikan tanda jadi sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh pihak Pertama (Nyoman Jagi), dengan perincian :-----a. Uang panjar yang pertama tertanggal 17 Maret 2009 dengan menggunakan Cek BRI No.CEC 037421 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ; -----b. Uang panjar yang kedua tertanggal 30 April 2009 dengan menggunakan Cek BRI No.037422 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa Tergugat I dan II perlu jelaskan dan tegaskan yakni :

- Saat Penggugat menyerahkan Cek senilai Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) diterima oleh Nyoman Jagi, bukan diterima oleh Tergugat I dan II, Cek BRI No.CEC 037421 diserahkan di rumah Nyoman Jagi yang disaksikan oleh beberapa orang. Bahwa setelah Cek tersebut langsung dicairkan saat itu juga dan setelah uang diterima oleh Nyoman Jagi, beberapa saat kemudian Nyoman Jagi meninggal dunia ;
- Bahwa pada saat Penggugat menyerahkan tanda jadi tahap kedua sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), Nyoman jagi telah meninggal dunia, tanda jadi tersebut diterima sudah dalam bentuk uang nominal oleh Tergugat I melalui makelar ;
- Bahwa uang sejumlah Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) diserahkan oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat I disaksikan oleh Perbekel Giri Emas dan dihadapan Notaris Adriana Else Meoko, S.H. pada tanggal 18 April 2012, dimana uang tersebut adalah pelunasan kelebihan tanah seluas 1.450 M2 sertifikat Hak Milik No.189/Desa Giri Emas seluas 6.450 M2 atas nama Nyoman jagi, dimana sesuai

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan kesepakatan tertanggal 26 Maret 2012, tanah yang seluas 5.000 M2 adalah bagian tanah yang didapatkan oleh Penggugat ;

21. Bahwa Tergugat I dan II menolak dan membantah dalil gugatan Penggugat angka 10. Tidak benar Tergugat I telah melakukan perbuatan Wanprestasi, justru sebaliknya, Penggugat lah yang telah melakukan Wanprestasi secara berulang-ulang. Tergugat I pun tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena semua tindakan yang dilakukan Tergugat I terkait dengan Tanah Warisan Nyoman Jagi adalah sesuai dengan hukum yang berlaku ;
22. Bahwa Tergugat I dan tergugat II tidak menanggapi dalil angka 11, karena menyangkut kewenangan Tergugat III. Akan tetapi sebagai informasi, Tergugat III dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya sudah sangat teliti dan hati-hati, terbukti pada saat Tergugat I mengajukan permohonan pemecahan sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas dan sekaligus balik nama atas nama Tergugat I, Tergugat III tidak serta merta memprosesnya, padahal sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas tersebut adalah atas nama Nyoman Jagi yang merupakan ayah kandung dari Tergugat I, Tergugat III baru mau memproses permohonan Tergugat I setelah ada persetujuan Penggugat dalam bentuk surat pernyataan tertanggal 26 Maret 2012 dengan mengetahui Perbekel Desa Giri Emas ;
23. Bahwa Tergugat I dan II sangat keberatan dengan permohonan dari Penggugat untuk meletakkan sita jaminan terhadap Tanah sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas (Tanah sengketa) yang sudah dipecah menjadi 9 sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, karena permohonan Penggugat disamping tidak beralasan hukum, ke sembilan sertifikat Hak Milik tersebut sudah beralih menjadi hak milik orang lain, dimana peralihan tersebut sudah beralaskan hukum yang sah, oleh karena itu, sudah sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hukum apabila permohonan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan untuk dikesampingkan ;

24. Bahwa tergugat I dan II tidak menanggapi gugatan Penggugat selain dan selebihnya, selain menolak dan membantahnya karena tidak benar dan tidak beralasan hukum ;

B. DALAM REKONPENSIL

1. Bahwa apa yang sudah diuraikan dalam eksepsi dan Konpensil, dipergunakan pula dalam Rekonsensi ini secara mutatis mutandis sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;
2. Bahwa dalam rekonsensi ini, Tergugat I dan Tergugat II dalam Konpensil beralih sebagai Penggugat I dan Penggugat II Rekonsensi dan Penggugat dalam Konpensil berubah selaku Tergugat Rekonsensi, serta Tergugat III Konpensil (Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng) tetap menjadi Tergugat III ;
3. Bahwa pada tanggal 13 Maret 2009, Nyoman Jagi (ayah kandung Penggugat I dan II Rekonsensi) mengadakan perikatan Jual Beli Tanah dengan Tergugat Rekonsensi yang penandatanganannya dilakukan di rumah Nyoman Jagi di Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng dengan Akta No.26/2009 untuk selanjutnya dalam Rekonsensi ini disebut PJB I ;
4. Bahwa pada tanggal 17 Maret 2009, Tergugat Rekonsensi memberikan tanda jadi berupa sebuah Cek BRI No.CEC 037421 senilai Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang diterima langsung oleh Nyoman Jagi di rumahnya di Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng. Setelah Cek BRI No.CEC.037421 dicairkan, uang diterima oleh Nyoman Jagi yang sudah dalam keadaan sakit dan akhirnya Nyoman jagi meninggal dunia ;

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

5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 PJB I, maka Penggugat I dan II Rekonpensi melanjutkan perikatan Jual Beli tersebut, selanjutnya pada tanggal 30 April 2009 Penggugat I Rekonpensi dibawakan uang sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) oleh seorang makelar yang diterima oleh Penggugat I Rekonpensi di kebunnya ;
6. Bahwa pada tanggal 2 Nopember 2010, terbit sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas seluas 4.000 M2 atas nama Nyoman jagi, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan.
Sebelah Timur : Guru Arsana.
Sebelah Selatan : Made Pasek dan Nyoman Gelgel.
Sebelah Barat : Nengah Sulata.

Selanjutnya dalam Rekonpensi ini disebut Tanah Sengketa I ;

Dan sertifikat Hak Milik No.189/Desa Giri Emas, seluas 6.450 M2 atas nama Nyoman Jagi, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Wayan Bagiasa.
Sebelah Timur : Nengah Sulata.
Sebelah Selatan : Pankung.
Sebelah Barat : Nyoman Utama.dkk.

Selanjutnya dalam Rekonpensi ini disebut Tanah Sengketa II ;

7. Bahwa setelah terbit sertifikat tanah sengketa I dan Tanah sengketa II, kedua sertifikat Tanah Sengketa I dan II tersebut di simpan di Kantor Notaris Rina Harindyah, S.H. dan sesuai dengan ketentuan PJB I, Pasal 2 berbunyi “Apabila pihak Kedua tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa harga tanah tersebut, maka Pihak Pertama memberi tambahan jangka waktu selama 1 (satu) bulan dari sertifikat selesai atas nama Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk melunasi pembayaran tanah tersebut, dan apabila setelah jangka waktu 1 (satu) bulan tersebut Pihak Kedua belum juga dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melunasinya, maka jual beli tanah tersebut menjadi batal, uang muka hilang dan tanah kembali menjadi milik Pihak Pertama “

8. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah Wanprestasi, Penggugat I Rekonpensi terus mencari keberadaan Tergugat Rekonpensi yang selalu menghindar, karena merasa terus dicari, kemudian pada tanggal 24 Desember 2009, Tergugat Rekonpensi mendatangi rumah Perbekel Giri Emas yang diantar oleh Anggota Polisi dari Polsek Kubutambahan karena menurut informasi Tergugat Rekonpensi sedang ada masalah hukum di Polsek Kubutambahan. Adapun tujuan Tergugat Rekonpensi mendatangi rumah Perbekel Giri Emas adalah dengan tujuan meminta tolong agar perbekel Giri Emas bisa meyakinkan Penggugat I Rekonpensi mau memberikan persetujuan kepada Tergugat Rekonpensi untuk menjual Tanah Sengketa I dan II, walaupun belum lunas. Selanjutnya Tergugat Rekonpensi membuat pernyataan mengakui telah wanprestasi, berjanji akan melunasi kewajibannya sampai dengan tanggal 15 Pebruari 2010, apabila juga belum dilunasi, Tergugat Rekonpensi diberikan waktu lagi sampai dengan tanggal 15 Juni 2010 dengan dikenakan bunga sebesar 5 % dari kurun waktu 15 Pebruari 2010 sampai dengan 15 Juni 2010 ;
9. Bahwa sekalipun Tergugat Rekonpensi telah berulang kali Wanprestasi Penggugat I dan II dalam Rekonpensi selalu memberikan kesempatan dan waktu untuk melaksanakan kewajibannya. Kemudian dibuat lagi Perikatan Jual Beli No.45/2009 tanggal 28 Desember 2009 (dalam Rekonpensi ini disebut PJB II) sebagai kelanjutan dari Perikatan Jual Beli No.26/2009 tanggal 13 Maret 2009 (PJB I) yang masih tetap berlaku dan belum dinyatakan dicabut ;
10. Bahwa akan tetapi walaupun telah diberikan kesempatan yang sangat baik secara berulang-ulang oleh Penggugat I dan II dalam Rekonpensi, ternyata Tergugat Rekonpensi secara berulang-ulang juga melakukan Wanprestasi, dimana dalam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perikatan Jual Beli No.45/2009 tanggal 28 Desember 2009 (PJB II) dalam Pasal 2, Tergugat Rekonpensi diberikan berutang sampai dengan tanggal 15 Pebruari 2010. Ternyata setelah melewati tanggal 15 Pebruari 2010, Tergugat Rekonpensi tetap tidak melaksanakan kewajibannya melunasi Tanah sengketa I dan II, sehingga Penggugat I Rekonpensi kembali menghubungi Tergugat Rekonpensi, akan tetapi Tergugat Rekonpensi selalu menghindar ;

11. Bahwa oleh karena itikad tidak baik dari Tergugat Rekonpensi sudah jelas kelihatan, selanjutnya Penggugat I Rekonpensi yang diantar oleh Perbekel Giri Emas mendatangi Kantor Notaris Rina Harindyah, S.H. dengan maksud untuk membatalkan PJB I dan PJB II dan mengambil sertifikat Tanah Sengketa I dan II. Akan tetapi Notaris Rina Harindyah, S.H. menjelaskan apabila Penggugat I Rekonpensi bermaksud membatalkan PJB I dan PJB II serta mengambil sertifikat Tanah sengketa I dan II, agar dihadirkan Tergugat Rekonpensi ;

12. Bahwa selanjutnya pada tanggal 18 Mei 2011 Tergugat Rekonpensi dihadirkan di hadapan Notaris Rina Harindyah, S.H. Penggugat I mengutarakan maksudnya untuk membatalkan PJB I dan PJB II dan akan mengambil sertifikat Tanah Sengketa I dan II karena Tergugat Rekonpensi telah Wanprestasi, akan tetapi Tergugat Rekonpensi hanya memberikan persetujuan kepada Penggugat I Rekonpensi hanya untuk mengambil sertifikat Tanah Sengketa I saja (SHM No.187/Desa Giri Emas saja), sembari Tergugat Rekonpensi meminta waktu sampai dengan akhir bulan Mei 2011 untuk melunasi kewajibannya melunasi Tanah sengketa I dan tanah sengketa II, kalau ternyata sampai lewat bulan Mei 2011 Tergugat Rekonpensi juga tidak bisa melunasi tanah sengketa I dan II, maka Penggugat I Rekonpensi memiliki wewenang penuh terhadap Tanah sengketa I tersebut, selanjutnya Penggugat I menerima sertifikat tanah sengketa I (sertifikat Hak milik No.187/Desa Giri Emas) yang diserahkan oleh Notaris Rina Harindyah, S.H. atas persetujuan Tergugat Rekonpensi, dimana pada saat serah terima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat No.187/Desa Giri Emas tersebut, Tergugat Rekonpensi hadir dan menyaksikannya di Kantor Notaris Rina Harindyah, S.H. ;

13. Bahwa ternyata setelah lewat bulan Mei 2011, Tergugat Rekonpensi tidak pernah kelihatan dan tidak pula melaksanakan kewajibannya melunasi tanah sengketa I dan II, sehingga berdasarkan kesepakatan di Kantor Notaris Rina Harindyah, S.H. tertanggal 18 Mei 2011, selanjutnya pada tanggal 2011, Penggugat I mengadakan pemecahan atas tanah sengketa I ;

14. Bahwa ternyata Tergugat Rekonpensi mengajukan keberatan ke Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng) atas upaya Penggugat I Rekonpensi untuk memecah sertifikat tanah sengketa I, sehingga Tergugat III tidak memproses permohonan yang diajukan oleh Penggugat I Rekonpensi sebelum ada persetujuan dari Tergugat Rekonpensi ;

15. Bahwa karena Tergugat III tidak memproses permohonan pemecahan sertifikat Tanah sengketa I, Penggugat I Rekonpensi melaporkan masalah ini ke Perbekel Desa Giri Emas untuk dicarikan solusinya, selanjutnya pada tanggal 26 Maret 2012 Perbekel Giri Emas memanggil Tergugat Rekonpensi untuk menyelesaikan masalah ini. Tergugat Rekonpensi menghadiri panggilan Perbekel Giri Emas dan dalam pertemuan tersebut Tergugat Rekonpensi mengakui kelalaiannya tidak melaksanakan kewajibannya melunasi tanah sengketa I dan II, dan bersedia hanya menerima tanah sengketa I dan II seluas 5.000 M2 dari jumlah keseluruhan 10.456 M2, sisanya seluas 6.456 M2 bersedia dikembalikan kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi termasuk didalamnya tanah sengketa I yang sedang diproses di Tergugat III. Berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat Rekonpensi tertanggal 26 Maret 2012 tersebut. Permohonan yang diajukan oleh Penggugat I Rekonpensi bisa diproses sehingga terbit beberapa sertifikat

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

sebagai pemecahan dari sertifikat asal tanah sengketa I (SHM No.187/Desa Giri Emas)

selanjutnya atas nama Penggugat I Rekonpensi ;

16. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah menyatakan kesediaannya untuk menerima Tanah sengketa seluas 5.000 M2, selanjutnya Penggugat I dan II dalam Rekonpensi memberikan tanah sengketa II (sertifikat Hak Milik No.189/Desa Giri Emas seluas 6.450 M2 atas nama Nyoman jagi) dengan adanya kelebihan 1.450 M2 dari kesepakatan yang diterima oleh Tergugat Rekonpensi seluas 5.000 M2, selanjutnya Tergugat Rekonpensi membayar kelebihan Tanah sengketa II tersebut seharga Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) yang diterima oleh Penggugat I Rekonpensi di hadapan Notaris Adriana Else Meoko, S.H.M.Kn. dan disaksikan oleh Perbekel Giri Emas ;

17. Bahwa ternyata Tergugat Rekonpensi tidak memiliki rasa bersyukur, bahkan justru melayangkan gugatan dengan tuduhan Penggugat I dan II Rekonpensi telah melakukan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, Justru sebaliknya, bukti-bukti dan fakta hukum jelas menerangkan bahwa Tergugat Rekonpensilah yang telah melakukan Wanprestasi . Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonpensi yang telah mengajukan gugatan tanpa alas hukum, menimbulkan kerugian pada diri Tergugat I dan II baik secara moril dan materiil yang kalau dinominalkan sama senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

18. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat I dan II Rekonpensi, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonpensi di hukum untuk membayar ganti rugi senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara Tunai dan seketika pada saat putusan ini telah memiliki kekuatan hukum tetap ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah melakukan Wanprestasi yang merugikan Penggugat I dan II Rekonpensi, maka sudah sah secara hukum apabila Tanah Sengketa II yang telah dialihkan menjadi atas nama Made Artini (istri dari Tergugat Rekonpensi), kemudian dialihkan lagi ke atas nama pihak ketiga lainnya, dikembalikan statusnya ke semula yakni ke Tanah sengketa II dengan sertifikat Hak Milik No.189/Desa Giri Emas seluas 6.450 M2 atas nama Nyoman Jagi, yang selanjutnya diserahkan kepada Penggugat I dan II, bila perlu pelaksanaannya dengan bantuan Polisi ;

20. Bahwa untuk menjamin agar Rekonpensi ini tidak sia-sia, maka sudah sesuai dengan hukum apabila Pengadilanmeletakkan sita jaminan terhadap Tanah sengketa II ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, baik dalam Kompensi maupun Rekonpensi, maka Tergugat I dan II Kompensi/Penggugat I dan II Rekonpensi mohon Kepada Yth. Majelis Hakim, setelah memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan menjatuhkan putusan :

I. DALAM KOMPENSI.

a. Dalam Pokok Perkara.

Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya, atau setidaknya
Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima.

b. Dalam Rekonpensi.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi secara keseluruhan ;
2. Menyatakan Hukum bahwa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tanah yang terletak di Banjar dinas Dangin Yeh, Desa Giri Emas, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan.

Sebelah Timur : Tanah Milik Guru Arsana.

Sebelah Selatan : Tanah Milik Made Pasek dan Nyoman Gelgel.

Sebelah Barat : Tanah milik Nengah Sulata.

Luas 4.000 M2, sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas, atas nama Nyoman Jagi adalah Tanah Sengketa I, dan :

- b. Tanah yang terletak di Banjar Dinas Dangin Yeh, Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Bueleleng dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah milik Wayan Bagiasa.

Sebelah Timur : Tanah milik Nengah Sulata.

Sebelah Selatan : Pungkung.

Sebelah Barat : Tanah milik Nyoman Sutama.dkk.

Luas 1.650 M2, sertifikat Hak Milik No.187/Desa Giri Emas, atas nama Nyoman Jagi adalah Tanah Sengketa II ;

3. Menyatakan hukum bahwa Tanah Sengketa I dan tanah Sengketa II adalah sah milik Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi yang merupakan Tanah Warisan Peninggalan Nyoman jagi ;
4. Menyatakan hukum perikatan Jual Beli Nomor 26/2009, tertanggal 13 Maret 2009 yang selanjutnya disebut PJB I dan Perikatan Jual Beli No.45/2009, tertanggal 28 Desember 2009 adalah sah dan tetap berlaku ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan hukum Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi moriil dan materiil yang dinilai sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap ;
7. Menyatakan hukum proses balik nama Tanah sengketa II dari atas nama Nyoman Jagi menjadi atas nama Made Artini (istri Tergugat Rekonpensi) dan selanjutnya menjadi atas nama pihak ketiga lainnya adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang berlaku karena di dasari dengan perbuatan Wanprestasi ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan atas tanah sengketa II dalam Rekonpensi ;
9. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan Tanah sengketa II kepada Penggugat I dan Penggugat II seperti sedia kala secara lasia, bila perlu dalam pelaksanaannya dengan bantuan Kepolisian ;
10. Menghukum Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng) untuk mengembalikan status tanah sengketa II kembali seperti semula yakni tetap menjadi sertifikat Hak Milik No.189/Desa Giri Emas, atas nama Nyoman Jagi dengan luas6.450 M2 ;
11. Menghukum Tergugat III dalam Kompensi untuk tunduk pada putusan ini ;

C. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI.



Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk menanggung seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Tergugat III juga telah mengajukan jawabannya secara tertulis di persidangan pada tanggal 22-7-2013 yang pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Penggugat keliru mendudukkan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sebagai Tergugat III karena Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng adalah lembaga pencatat administrasi pertanahan.
2. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dalam melaksanakan tugas menerima data dari permohonan secara formil bukan secara materiil sehingga sangat tidak tepat didudukkan sebagai Tergugat III.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat III benar telah menerima permohonan pemecahan sertifikat Hak Milik No. 187/Giri Mas menjadi 9 bidang dan permohonan tersebut telah memenuhi syarat formil yaitu:
 - a. SHM No. 345/Giri Mas luas 200 m² atas nama Nyoman Mudita, SH berdasarkan akta jual beli No. 08/2012 tgl 28-5-2012 dibuat di hadapan I Gede Sandhiyasa,S.Sos.MSi selaku PPAT sementara Camat Sawan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. SHM No. 346/Giri Mas luas 200 m2 atas nama Gede Agus Saputra berdasarkan akta jual beli No. 14/2012 tgl 7-6-2012 dibuat di hadapan I Gede Sandhiyasa,S.Sos.MSi selaku PPAT sementara Camat Sawan.
- c. SHM No. 347/Giri Mas luas 200 m2 atas nama Made Widiasta berdasarkan akta jual beli No. 14/2012 tgl 7-6-2012 dibuat di hadapan I Gede Sandhiyasa,S.Sos.MSi selaku PPAT sementara Camat Sawan.
- d. SHM No. 348/Giri Mas luas 200 m2 atas nama Noman Budiarta berdasarkan akta jual beli No. 16/2012 tgl 7-6-2012 dibuat di hadapan I Gede Sandhiyasa,S.Sos.MSi selaku PPAT sementara Camat Sawan.
- e. SHM No. 349/Giri Mas luas 200 m2 atas nama Tebuana Agung Tanuwirawan, ST berdasarkan akta jual beli No. 09/2012 tgl 28-5-2012 dibuat di hadapan I Gede Sandhiyasa,S.Sos.MSi selaku PPAT sementara Camat Sawan.
- f. SHM No. 351/Giri Mas luas 1000 m2 atas nama Wayan Suarsa berdasarkan akta jual beli No. 11/2012 tgl 4-6-2012 dibuat di hadapan I Gede Sandhiyasa,S.Sos.MSi selaku PPAT sementara Camat Sawan.
- g. SHM No. 352/Giri Mas luas 400 m2 atas nama I Made Mudastra,S.Pd berdasarkan akta jual beli No. 12/2012 tgl 4-6-2012 dibuat di hadapan I Gede Sandhiyasa,S.Sos.MSi selaku PPAT sementara Camat Sawan.
- h. SHM No. 352/Giri Mas luas 750 m2 atas nama I Made Santika berdasarkan akta jual beli No. 13/2012 tgl 5-6-2012 dibuat di hadapan I Gede Sandhiyasa,S.Sos.MSi selaku PPAT sementara Camat Sawan.

Dalam permohonan tersebut tidak ada dokumen yang terlampir mengenai akta perikatan jual beli No. 45 tgl 28-12-2009 yang dibuat oleh Rina Harindyah, SH Notaris di Singaraja.

2. Bahwa dalam gugatan point 11 dinyatakan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng telah menerbitkan tanah sengketa tanpa melalui penelitian dengan

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

cermat, hal ini terlalu mengada-ada dan tidak berdasar karena berkas permohonan telah memenuhi ketentuan yang berlaku.

3. Bahwa mengenai dalil Penggugat yang menyatakan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng tidak cermat dalam menerbitkan tanah sengketa seharusnya Penggugat mempermasalahkan melalui gugatan lewat peradilan bukan dalam perkara perdata.

Berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat III mohon yang Terhormat Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sebagai Tergugat III dalam perkara ini menjadi Turut Tergugat atau setidaknya menjadi saksi.

Dalam Pokok Perkara:

- Tergugat III menyerahkan putusan sepenuhnya kepada yang terhormat Majelis Hakim dan Tergugat III menyatakan tunduk pada putusan

Atau

- Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis pada tanggal 19-8-2013 dan atas replik tersebut telah ditanggapi dengan duplik oleh Tergugat I dan II pada tanggal 2-9-2013;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat III dikarenakan tidak hadir dan telah dipanggil secara sah sebanyak dua kali namun tidak datang lagi untuk menghadap di persidangan maka Tergugat III dianggap telah melepaskan haknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa replik Kuasa Penggugat dan duplik dari Tergugat I dan II tersebut tidak dimuat dalam putusan ini tetapi telah terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan telah menjadi satu kesatuan yang telah dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti-bukti surat di persidangan sebagai berikut :

- 1(satu) lembar foto kopi Akta perikatan Jual Beli Tanah No. 44 tanggal 28-12-2009, selanjutnya diberi tanda P.1 ;
- 1(satu) lembar foto kopi Akta Pembatalan Jual Beli Tanah No. 44 tgl 28-12-2009, selanjutnya diberi tanda P.2 ;
- 1(satu) lembar foto kopi Kwitansi No. 4409 tertanggal 30-9-2009, selanjutnya diberi tanda P.3 ;
- 1(satu) lembar foto kopi Peta Tanah kapling Desa Giri Emas, selanjutnya diberi tanda P.4 ;
- 1(satu) lembar foto kopi Kwitansi tertanggal 18 April 2012 senilai Rp. 35.000.000, selanjutnya diberi tanda P.5 ;
- 1(satu) lembar foto kopi Perjanjian tertanggal 21-8-2009 selanjutnya diberi tanda P.6 ;
- 1(satu) lembar foto kopi Perjanjian tertanggal 13 Juni 2009, selanjutnya diberi tanda P.7 ;
- 1(satu) lembar foto kopi Perjanjian tertanggal 11 Juni 2009, selanjutnya diberi tanda P.8 ;
- 1(satu) lembar foto kopi surat perihal permohonan pemblokiran, selanjutnya diberi tanda P.9 ;
- 1(satu) lembar foto kopi Surat dari Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Bali tertanggal 3 Januari 2012, selanjutnya diberi tanda P.10 ;

Menimbang, bahwa fotokopi surat bukti tertulis tersebut telah dicocokkan dengan surat bukti asli dan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai yang cukup sehingga bukti surat tersebut dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian yang sah menurut hukum;

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 dan waktu kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat, di persidangan juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut :

1. *Saksi M. EFFENDIZ*

- Bahwa saksi sudah lama kenal dengan Penggugat.
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat di jalan.
- Bahwa saksi sampai kenal dengan Penggugat karena pada waktu ketemu di jalan dengan Penggugat ada orang yang mau jual tanah sehingga saksi tawarkan sama Penggugat.
- Bahwa luas tanah yang mau dijual tersebut sekitar 1ha dan 6 are.
- Bahwa saksi tahu nama pemilik tanah tersebut adalah Wayan Bagiasa.
- Bahwa saksi tahu pemiliknya Wayan Bagiasa dari pengakuan Wayan Bagiasa sendiri, tetapi waktu itu belum ada sertifikatnya masih berupa patok D.
- Bahwa tanah tersebut jadi dibeli oleh Penggugat tetapi baru setengahnya dibayar oleh Penggugat sedangkan sisanya belum dibayar.
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut dibeli sekitar 2 sampai 3 tahun yang lalu.



- Bahwa tanah tersebut atas nama Wayan Bagiasa.
- Bahwa ada satu orang yang jual tanah tersebut atas nama Wayan bagiasa.
- Bahwa transaksi jual belinya dilakukan di Notaris.
- Bahwa saksi tahu transaksinya dilakukan di Notaris karena pada waktu itu saksi ikut ke Notaris tapi duduk diluar.
- Bahwa saksi tahu baru dibayar setengahnya karena diberitahukan oleh Wayan Bagiasa.
- Bahwa saksi tidak tahu kapan lagi dilunasi oleh Penggugat.
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sudah dikapling oleh Penggugat dari pemberitahuan Penggugat sendiri.
- Bahwa saksi tidak tahu siapa sekarang yang membeli tanah tersebut.
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut bermasalah setelah diberitahu oleh Penggugat untuk dijadikan sebagai saksi.
- Bahwa sertifikatnya terbit setelah 6 (enam) bulan dibeli dan hal itu diberitahu oleh Wayan Bagiasa.
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dikuasai oleh Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa pada waktu dibeli tanah itu masih berupa bukit.

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)



- Bahwa yang meratakan tanah tersebut adalah Penggugat karena waktu itu saksi pergi ke lokasi.
- Bahwa sekarang tanah tersebut sudah rata semua.
- Bahwa pada waktu itu pembayaran dilakukan di Kantor BRI Cabang Singaraja.
- Bahwa saksi waktu itu melihat sendiri nominal uangnya.
- Bahwa dari penjualan tersebut saksi mendapat fee.
- Bahwa saksi mendapat fee dari penjualan tanah tersebut sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) tapi dibagi dua.
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah yang dijadikan sengketa yaitu : Utara tanah milik Nyoman Surata, Timur tanah milik tidak tahu, barat tanah milik tidak tahu, selatan tanah milik Nyoman Surata.
- Bahwa saksi datang ke lokasi tanah sengketa sebanyak 2 kali.
- Bahwa tanah yang luasnya 1 ha 6 are terbagi menjadi dua bagian, yaitu yang diatas luasnya 40 are sedangkan yang dibawahnya luasnya 66 are.
- Bahwa pada waktu penyerahan uang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) Nyoman Jagi tidak ada disana karena sedang sakit di rumahnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu apakah setelah pembayaran uang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ada lagi pembayaran berikutnya.
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T1.II-3 dan T1.II-4 tersebut.
- Bahwa pada waktu itu Bagiasa cap jempol.
- Bahwa saksi tidak melihat sendiri Wayan bagiasa ada cap jempol tetapi saksi tahu dari pemberitahuan Penggugat.
- Bahwa sampai sekarang orang yang bernama Wayan bagiasa tersebut masih hidup.
- Bahwa saksi tahu yang membuldozer tanah tersebut adalah Penggugat.
- Bahwa biaya membuldozer tanah itu per hari Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah)
- Bahwa saksi pernah datang ke rumahnya Bagiasa.
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Nyoman Jagi.
- Bahwa Nyoman Jagi dengan Wayan Bagiasa ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi tahu tanah yang menjadi sengketa milik Wayan Bagiasa.
- Bahwa selama ini saksi tidak pernah melihat bukti-bukti kepemilikan tanah atas nama Wayan Bagiasa.

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)



- Bahwa pada waktu ke Notaris yang mengurus sendiri adalah Wayan Bagiasa sehingga setahu saksi bahwa yang memiliki tanah tersebut adalah Wayan Bagiasa.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah surat-surat yang dibawa oleh Wayan Bagiasa adalah merupakan surat kuasa menjual.
- Bahwa pada waktu saksi datang ke Kantor Notaris saksi di luar sendirian.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan II menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

2.Saksi WAYAN ANTARA

- Bahwa saksi pernah bekerja di Penggugat selama 7 hari.
- Bahwa saksi bekerja di Penggugat sebagai buruh untuk meratakan tanah di Desa Giri Emas, yang dibeli oleh Penggugat dan tugasnya untuk meratakan tanah yang masih berlubang yang tidak bisa dijangkau oleh Buldozer.
- Bahwa saksi kerja sendirian.
- Bahwa pekerjaan saksi sehari-hari adalah sebagai petani tapi kalau lagi tidak ada pekerjaan di sawah baru saksi bantu Penggugat untuk meratakan tanahnya.
- Bahwa saksi bekerja di Penggugat digaji sebesar Rp.40.000,- (empat puluh ribu rupiah) per hari.



- Bahwa saksi tahu luas tanah tersebut sekitar 1 ha 6 are.
- Bahwa saksi tahu Penggugat dapat beli tanah tersebut dari orang yang bernama Wayan Bagiasa.
- Bahwa saksi tahu Penggugat dapat beli dari orang bernama Wayan Bagiasa dari pemberitahuan Penggugat sendiri.
- Bahwa tanah tersebut sudah dikapling.
- Bahwa tanah tersebut dibagi menjadi 3 kapling.
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sudah dikapling karena setiap ada orang yang membeli saksi disuruh membuat batas-batasnya.
- Bahwa tanah yang dikapling oleh Penggugat adalah tanah yang dibagian atas.
- Bahwa saksi berhenti bekerja disana setelah tanah itu laku sebanyak 3 kapling.
- Bahwa selama ini saksi tidak pernah lagi ke lokasi tanah sengketa.
- Bahwa saksi tidak tahu Wayan Bagiasa anaknya siapa.
- Bahwa saksi tidak tahu berapa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat.
- Bahwa saksi diberi tahu oleh Penggugat bahwa dia telah membeli tanah tersebut saat saksi meratakan tanah tersebut.



- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut.
- Bahwa saksi terakhir kesana saat saksi kerja membuat batas-batas tanah kaplingan yang tiga kapling tersebut.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah di tanah sengketa tersebut sudah ada bangunan.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan II menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan bukti-bukti dan saksi-saksi lagi;

Menimbang, bahwa sebaliknya Kuasa Tergugat I dan II untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

- 1 (satu) lembar foto kopi Akta Perikatan Jual Beli No. 26 tanggal 13 Maret 2009, selanjutnya diberi tanda T1.II-1;
- 1 (satu) lembar foto kopi Surat Pernyataan tgl 24 Desember 2009, selanjutnya diberi tanda T1.II-2;
- 1 (satu) lembar foto kopi Surat Pernyataan tgl 18 Mei 2011, selanjutnya diberi tanda T1.II-3;
- 1 (satu) lembar foto kopi Surat Pernyataan tgl 26 Maret 2012, selanjutnya diberi tanda T1.II-4;
- 1 (satu) lembar foto kopi Sertifikat Hak Milik No. 352 Desa Giri Emas Kec. Sawan Kab. Buleleng, selanjutnya diberi tanda T1.II-5;

Menimbang, bahwa fotokopi surat bukti tertulis tersebut telah dicocokkan dengan surat bukti asli dan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai yang cukup, kecuali bukti T1.II-3 dan T1.II-4 tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan II selain mengajukan bukti-bukti surat, di persidangan juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi NENGAH SUKRASNA

- Bahwa saksi sudah lama kenal dengan Penggugat.
- Bahwa saksi tahu nama pemilik tanah sengketa adalah Nyoman Jagi.
- Bahwa saksi tahu letak tanah sengketa di Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng.
- Bahwa selain tanah yang sudah dijual masih ada lagi tanah yang dimiliki oleh Nyoman Jagi.
- Bahwa luas tanah yang dijual oleh Nyoman Jagi 1 ha.
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Efendi.
- Bahwa setahu saksi Efendi sebagai perantara pembeli tanah sengketa.
- Bahwa tanah yang luasnya 1 ha letaknya jadi satu lokasi.
- Bahwa tanah yang luasnya 1 ha tersebut ada dibatasi oleh tanah milik Pak Sulata.
- Bahwa Nyoman Jagi mempunyai anak 4 (empat) orang satu laki-laki dan tiga orang perempuan.
- Bahwa setahu saksi tanah itu dijual pada tahun 2009.
- Bahwa yang menjual tanah tersebut pada tahun 2009 adalah Nyoman jagi.



- Bahwa pada waktu dijual Nyoman Jagi sudah ada dalam keadaan sakit.
- Bahwa tanah tersebut dibeli dengan harga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- Bahwa nama pembelinya Pak Agus Suprpto.
- Bahwa saksi pernah ketemu dengan orang yang bernama Agus Suprpto.
- Bahwa tanah tersebut dibayar baru Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan itu pun dibayar secara bertahap sebanyak dua kali.
- Bahwa saksi tahu dibayarnya lewat BRI Cabang Singaraja.
- Bahwa pada waktu transaksi di Notaris saksi ikut tetapi tidak ikut masuk ke dalam.
- Bahwa saksi tahu nama Notarisnya Rina Handayani.
- Bahwa dari penjualan tersebut saksi mendapat fee Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Bahwa saksi mendapat fee pada saat pembayaran yang ke dua.
- Bahwa tenggang waktu pembayaran yang pertama dengan yang kedua sekitar 3 bulan.
- Bahwa pada pembayaran yang pertama Penggugat membayar sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima juta rupiah), terus yang kedua sebesar Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah).

- Bahwa sisanya yang lagi Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) belum dibayar karena Penggugat ada datang kepada Nyoman Jagi untuk mohon penundaan pembayaran sisa hutang lagi Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan hutang itu akan dibayar tahun 2010.
- Bahwa saksi tidak tahu kelanjutannya apakah sudah dibayar atau belum.
- Bahwa orang yang bernama Nyoman Jagi sudah meninggal sejak tahun 2009 pada saat pembayaran yang kedua sejumlah Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah).
- Bahwa pembayaran yang sejumlah Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah). Diterima oleh Wayan bagiasa karena pada waktu itu Nyoman jagi sudah meninggal.
- Bahwa saksi tahu uang sejumlah Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) diterima oleh Wayan Bagiasa karena pada waktu itu saksi ada di rumahnya Wayan Bagiasa untuk mengambil feenya.
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah yang dijadikan obyek sengketa yaitu : Utara tanah milik Nyoman

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)



Karsa, Timur tanah milik tidak tahu, selatan tidak tahu, barat tanah milik Rawi.

- Bahwa sekarang tanah tersebut sudah diratakan bahkan sudah dikapling.
- Bahwa saksi tidak tahu siapa sekarang yang menguasai tanah itu.
- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang bagian mana masih dikuasai oleh Bagiasa.
- Bahwa pada saat dijual tanah tersebut belum bersertifikat.
- Bahwa tanah tersebut belum bersertifikat karena masih berupa leter C.
- Bahwa selama ini saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah tersebut.
- Bahwa tanah tersebut milik kakeknya Wayan bagiasa.
- Bahwa setahu saksi hanya 1 kali datang ke Notaris.
- Bahwa pada waktu terjadi transaksi jual beli tahun 2009 Pembeli datang sendiri penjual hadir Nyoman Jagi dan Wayan Bagiasa.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Made Rediasa.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah setiap pembayaran selalu mempergunakan kwitansi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi tahu mereka membuat perjanjian hanya satu kali.
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang dipermasalahkan mereka sekarang.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sekarang sudah bersertifikat atau belum.
- Bahwa seingat saksi tanah tersebut diratakan pada tahun 2009.
- Bahwa tanah tersebut diratakan setelah pembeli membayar sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) baru tanah tersebut diratakan.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah permasalahan ini pernah diselesaikan di Kantor Desa.
- Bahwa pada waktu pembuatan akta jual beli Nyoman Jagi tidak datang ke Notaris malahan Notaris yang datang ke rumahnya Nyoman Jagi karena pada waktu itu Nyoman Jagi lagi sakit.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah dijual atau belum.
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah tersebut sekarang sudah rata.
- Bahwa pembayaran pernah dilakukan dengan mempergunakan cek kosong.
- Bahwa pada waktu pembayaran sejumlah Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah)



dilakukan di rumahnya Nyoman Jagi dan yang menerima Nyoman Jagi sendiri.

- Bahwa tentang kesepakatan harga yang menentukan Nyoman Jagi, Wayan Bagiasa dan saya.
- Bahwa saksi tawarkan tanah tersebut kepada pembeli sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) per ha.
- Bahwa pada waktu pembayaran janjinya Penggugat setengah baru dibayar dan sisanya belakangan dan apabila sudah dibayar setengahnya akan dilakukan perataan tanah.
- Bahwa pada saat tanah diratakan saksi tidak tahu lagi apakah sudah terjadi pembayaran atau belum.
- Bahwa saksi tidak tahu berapa biaya yang dihabiskan untuk meratakan tanah tersebut.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah disertifikatkan atau belum.
- Bahwa pada waktu itu Bagiasa pernah datang ke Notaris bersama dengan saksi.
- Bahwa saksi tidak tahu ada masalah apa Bagiasa datang ke Notaris.
- Bahwa saksi tidak tahu tentang perjanjian antara Bagiasa dengan Agus Suprpto.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan II menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;



2. Saksi MADE SUADA

- Bahwa saksi sudah lama kenal dengan Penggugat.
- Bahwa saksi tahu nama pemilik tanah sengketa adalah Nyoman Jagi.
- Bahwa saksi sebagai perantaranya Penggugat.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Effendi.
- Bahwa pada waktu pertama saksi ketemu dengan Agus Suprpto dan dia bilang bahwa punya tanah di Desa Giri Emas dan minta supaya dijaga.
- Bahwa tanah yang dikatakan oleh Agus Suprpto tersebut sudah ada dalam keadaan rata.
- Bahwa menurut pengakuannya Agus Suprpto yang meratakan tanah tersebut adalah Agus Suprpto sendiri.
- Bahwa pada waktu ditawarkan sama saksi tanah yang mau dijual adalah tanah yang luasnya 66 are.
- Bahwa selain menawarkan tanah tersebut Agus Suprpto ada mengatakan sesuatu yaitu tentang Agus Suprpto belum bayar tanah tersebut sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa tanah keseluruhan yang dibeli oleh Agus Suprpto adalah 1 ha.



- Bahwa yang sudah dikuasai oleh Agus Suprpto luasnya sekitar 40 are.
- Bahwa hutangnya yang lagi Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) mau dibayar oleh Penggugat, malahan waktu itu saksi disuruh ngomong untuk memberitahukan kepada Wayan Bagiasa bahwa utangnya Penggugat sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar, tetapi kenyataannya Penggugat tidak mau membayar.
- Bahwa pada waktu itu Penggugat ngomong secara lisan bukan secara tertulis.
- Bahwa saksi tidak tahu surat pernyataan yang dibuat antara Penggugat dengan Wayan bagiasa.
- Bahwa setelah pembeli batal membelinya sehingga saksi datang menemui Wayan Bagiasa di rumahnya dengan mengatakan bahwa saksi tidak ikut lagi dalam penjualan tanah tersebut.
- Bahwa sekarang saksi tidak tahu tanah tersebut dijual sama siapa.
- Bahwa saksi tahu isi perjanjiannya tersebut karena diberitahu oleh Bagiasa yang isinya masa perjanjiannya sudah habis tanah itu akan dikembalikan kepada penjual.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah dikuasai oleh Bagiasa atau tidak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu apakah permasalahan itu pernah diselesaikan di Kantor Desa.
- Bahwa saksi pernah melihat Penggugat ada tanda tangan diatas kertas merah untuk membeli tanah akses jalan menuju tanah kaplingannya.
- Bahwa menurut saksi pada waktu itu sedang diurus pembuatan sertifikatnya.
- Bahwa selama ini saksi sebagai perantara tidak mendapat fee dari Bagiasa karena tanah tidak ada yang laku.
- Bahwa setahu saksi tanah yang ditawarkan Agus milik Nyoman Jagi.
- Bahwa tanah yang ditawarkan tersebut belum ada sertifikatnya.
- Bahwa Penggugat tidak pernah bilang kepada saksi bahwa tanah tersebut sudah lunas dibayar.
- Bahwa saksi tidak pernah ikut ke Notaris.
- Bahwa selama ini saksi tidak pernah mendengar permasalahan ini muncul.
- Bahwa selama ini saksi tidak pernah mendengar bahwa permasalahan ini sampai ke Kantor Desa.
- Bahwa tanah yang dikuasai oleh Bagiasa luasnya 66 are.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sudah ada sertifikatnya atau belum.

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)



- Bahwa jika akan masuk ke lokasi tanah sengketa harus beli jalan kalau tidak beli jalan, maka untuk masuk ke lokasi tanah tersebut tidak bisa.
- Bahwa untuk membuat jalan tersebut menghabiskan tanah sekitar 5 are.
- Bahwa saksi tahu Penggugat yang beli tanah tersebut dari pemberitahuan Penggugat sendiri kepada saksi.
- Bahwa tanah yang luasnya 40 are saksi tidak tahu sudah ada sertifikatnya atau belum.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah yang luasnya 66 are sudah laku atau belum.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan II menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

3.Saksi PUTU SANTI ARSANA

- Bahwa saksi tahu yang dipermasalahkan mereka adalah masalah tanah.
- Bahwa lokasi tanah sengketa tersebut di Banjar Dinas dangin Yeh, Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng.
- Bahwa luas tanah yang dipermasalahkan tersebut sekitar 1 ha lebih.
- Bahwa luas tanah yang 1 ha lebih tersebut terdiri dari 2 bahagian yang disebelah bawah luasnya 66 are sedangkan disebelah atasnya luasnya 40 are.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang luasnya 40 are batas-batasnya yaitu : Utara jalan, Timur tanah milik Guru Arsana, Selatan tanah Milik Gelgel Cs, Barat tanah milik Nengah Sulata.
- Bahwa tanah yang luasnya 66 are batas-batasnya sebagai berikut : Utara tanah milik Wayan Bagiasa, Timur tanah milik Nengah Sulata, Selatan pangkung, barat tanah milik rangga cs.
- Bahwa tanah yang luasnya 40 are sekarang dikuasai oleh Made Santika, Made Mudrasna, Nyoman Mudita, Ngurah, Agus, Purnamek, Made, dan Nyoman Sudiarta.
- Bahwa tanah yang luasnya 40 are tersebut sudah dibagi menjadi 9 bagian/kapling.
- Bahwa tanah yang sembilan kapling tersebut sudah ada sertifikatnya atas nama masing-masing pembeli.
- Bahwa asal tanah tersebut milik Nyoman Jagi.
- Bahwa ceriteranya sampai tanah tersebut jatuh ke tangan sembilan orang tersebut, awalnya tanah tersebut di jual oleh Nyoman Jagi kepada Agus Suprpto seluruhnya dengan harga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan baru dibayar setengahnya sehingga masih sisa pembayaran sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan tanah itu dijual sekitar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2009 dan belum bersertipikat, tiba-tiba sebelum tanggal 24 Desember 2009 Wayan Bagiasa datang ke rumah saya memberitahukan bahwa penjualan tanah yang sisa lagi Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) belum dibayar oleh Agus Suprpto padahal jatuh temponya sudah habis dan minta tolong supaya menghubungi Agus Suprpto untuk menyelesaikan permasalahan itu, setelah saya hubungi Agus Suprpto tidak berhasil, setelah beberapa hari kemudian Agus Suprpto datang ke rumah saya dengan diantar oleh Anggota Polisi dan pada intinya mengatakan mohon penundaan pembayaran yang lagi Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

- Bahwa penanguhan tersebut ada dibuatkan surat pernyataan tertanggal 15 Pebruari 2010 antara Penggugat dengan Tergugat.
- Bahwa surat perjanjian yang dibuat tanggal 15 Pebruari 2010 tetap juga dilanggar oleh Penggugat, lalu saya bersama dengan Tergugat pergi ke Notaris Rina untuk menanyakan hal tersebut setelah dihubungi oleh Notaris Rina Penggugat selalu susah untuk dihubungi.
- Bahwa selanjutnya setelah itu pada tanggal 18 Mei 2011 diadakan pertemuan di Notaris Rina dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disana terjadi kesepakatan bahwa tanah yang luasnya 40 are diambil oleh Tergugat.

- Bahwa yang mengambil sertipikat ke Notaris adalah Wayan Bagiasa bersama dengan saksi dan disaksikan oleh Agus Suprpto.
- Bahwa yang menyerahkan sertifikat tersebut kepada Wayan Bagiasa adalah Notaris Rina dan disaksikan oleh Agus Suprpto dan saksi sendiri.
- Bahwa saksi masih ingat isi dari surat pernyataan tertanggal 20 Maret 2012 yaitu tentang Peggugat mengakui kelalaiannya dan tidak keberatan Peggugat hanya diberi bahagian seluas 50 are.
- Bahwa Peggugat (Agus Suprpto) ada menawarkan sama saksi untuk menawarkan tanahnya yang seluas 40 are.
- Bahwa Peggugat (Agus Suprpto) diberikan tanah yang luasnya 64 are lebih untuk diambil 50 are sehingga sisanya milik Wayan Bagiasa.
- Bahwa tanah yang lebih lagi 14 are diberi kepada Peggugat dengan harga Rp.3.500.000,- (tiga juta lima ratus rupiah) per are.
- Bahwa tanah yang luasnya 14 are tersebut tidak dibayar semua oleh Peggugat, hanya dibayar seluas 10 are sedangkan yang 4 are lagi dibuat untuk jalan.

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)



- Bahwa saksi tahu proses jual beli tanah yang di kapling menjadi sembilan kapling tersebut karena saksi ikut memasarkannya.
- Bahwa tanah yang ada dibawah yang diambil oleh Penggugat sudah dikuasai oleh orang lain.
- Bahwa tanah yang diambil oleh Penggugat seluas 60 are sudah lunas pembayarannya.
- Bahwa permasalahan tersebut tidak pernah diselesaikan di Desa.
- Bahwa sampai terbitnya sertipikat tanah tersebut tidak ada permasalahan.
- Bahwa sebelum tanggal 26 Maret 2012 belum terbit sertifikat.
- Bahwa saksi tidak tahu kapan terakhir kali Penggugat melihat tanah tersebut.
- Bahwa bukti P-5 yang diperlihatkan dipersidangan benar.
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli pertama yang dilakukan di Notaris.
- Bahwa Akta Notaris No.45 ada.
- Bahwa Akta jual beli tanah pernah saksi lihat.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan II menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

4.Saksi WAYAN PURNAMEK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi ketahui sehubungan dengan perkara ini yaitu tentang terjadinya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun 2009.
- Bahwa saksi tahu dari pengaduannya Wayan Bagiasa kepada saya dimana pada waktu itu dia mengadu kepada saksi bahwa Penggugat membeli tanah kepada Bagiasa dan mengatakan setengah lagi belum dibayar.
- Bahwa Bagiasa mengadu kepada saksi karena saksi sebagai anggota LSM.
- Bahwa saksi tahu perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dimana isinya apabila setelah satu bulan sertifikat keluar pembayaran harus sudah dilunasi.
- Bahwa setelah satu bulan sertipikat selesai Penggugat ada datang ke Kantor Desa untuk minta waktu pelunasannya sambil menunggu Kreditnya keluar dari Bank BRI.
- Bahwa saksi pernah membaca surat pernyataan tertanggal 24 Desember 2009.
- Bahwa saksi tahu dari surat pernyataan tersebut adalah sisa utang Penggugat yang belum dibayar menjadi uang titipan Almarhum Nyoman Jagi dan akan dibayar paling lambat tanggal 15 Pebruari 2010 dan apabila tidak dibayar maka akan

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)



dikenakan bunga 5% tiap bulan sampai dengan tanggal 15 Juni 2010.

- Bahwa petugas yang disuruh untuk meratakan tanah belum dibayar lagi Rp.12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa saksi juga ada membeli kaplingan disana seluas 550 m2.
- Bahwa pada waktu saksi beli belum ada masalah karena waktu itu Wayan Bagiasa bilang tidak ada masalah.
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut bermasalah setelah diberitahu oleh Wayan Bagiasa.
- Bahwa pada waktu Tergugat I membawa perikatan jual beli kepada saya sempat melihat dan membacanya.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah apabila Penggugat batal membeli uang yang sudah dibayar menjadi utang piutang.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah perjanjian itu dibuat antara Penggugat dengan Wayan bagiasa ataukah Nyoman Jagi.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan II menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

5.Saksi KETUT ARTA SEDANA

- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang dijadikan sengketa antara mereka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi tanah yang dijadikan obyek sengketa letaknya di Dusun Dangin Yeh, Desa Giri Emas, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng.
- Bahwa tanah yang luasnya 40 are saya tahu batas-batasnya yaitu :Utara Jalan, Timur tanah milik Guru Arsana, Selatan tanah milik Loka cs., Barat tanah milik Nengah Sulata.
- Bahwa tanah tersebut sekarang terdiri menjadi 9 kapling.
- Bahwa kaplingan tersebut sudah laku semua.
- Bahwa semua tanah kaplingan tersebut sudah ada sertifikatnya.
- Bahwa pertamanya sertifikat tanah tersebut atas nama Nyoman Jagi tetapi setelah dibeli oleh yang membeli kaplingan tersebut berubah menjadi atas nama pembeli kaplingan tersebut.
- Bahwa Sertifikat dipecah menjadi 9 masih atas nama Nyoman Jagi.
- Bahwa yang disuruh menawarkan tanah tersebut kepada saksi adalah Wayan Bagiasa.
- Bahwa Nyoman Jagi sudah meninggal.

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)



- Bahwa pada waktu saksi ditawarkan untuk menjual tanah tersebut tidak ada yang membeli tetapi 6 bulan kemudian baru ada yang membeli.
- Bahwa saksi membawa pembeli tiga orang yaitu Agus, Mudita, dan ngurah.
- Bahwa transaksi jual belinya dilakukan di Notaris tetapi pada waktu itu saksi tidak ikut.
- Bahwa dari penjualan tanah tersebut saksi dapat fee.
- Bahwa saksi dapat fee sebulan setelah terjadinya transaksi.
- Bahwa saksi dapat fee rata-rata Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah).
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa sebelumnya tanah itu sudah dijual kepada Agus Suprpto.
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut milik Nyoman Jagi dari pemberitahuan Wayan Bagiasa.
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah tersebut sekarang sudah diratakan.



- Bahwa pada waktu saksi menawarkan tanah tersebut tidak ada orang lain yang menegurnya.
- Bahwa saksi pernah mengecek masalah tanah tersebut ke Kantor BPN Bueleleng dan dikatakan tidak ada masalah.
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut sekarang adalah masing-masing pembeli.
- Bahwa saksi tahu sertifikatnya sudah atas nama masing-masing pembeli dari pemberitahuan oleh orang lain.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan II menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

6.Saksi NYOMAN MUDITA, SH

- Bahwa saksi tahu dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini karena masalah jual beli tanah.
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut menjadi obyek sengketa dari Kepala Desa Giri Emas.
- Bahwa saksi membeli tanah di tanah obyek sengketa.
- Bahwa luas tanah yang menjadi obyek sengketa adalah setengahnya dari luas 1 ha.
- Bahwa saksi beli tanah tersebut dari Ketut Doli, karena dia yang menawari.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi beli tanah kaplingan tersebut per arenya seharga Rp.12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) per are dan saksi beli 2 are.
- Bahwa saksi beli tanah tersebut dari tahun 2008.
- Bahwa saksi tahu nama pemilik tanah tersebut Wayan Bagiasa.
- Bahwa saksi berani membeli tanah tersebut karena Kepala Desa memberitahukan bahwa tanah itu tidak bermasalah karena setengahnya sudah laku dan dia bilang bahwa dia disuruh menjualkan sehingga saksi berani membelinya.
- Bahwa pada waktu transaksi jual beli dilakukan di Kantor Camat Sawan.
- Bahwa saksimenandatangani Akta jual belinya.
- Bahwa saksi bayar harga tanah tersebut sama Kepala Desa.
- Bahwa lokasi tanah yang saksi beli ditunjukkan oleh Kepala Desa.
- Bahwa selama ini tidak ada yang mempermasalahkan.
- Bahwa tanah yang saksi beli sudah ada sertifikatnya atas nama saya sendiri, tetapi sekarang hilang.
- Bahwa saksi sudah lupa asal tanah tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut dipisah menjadi berapa bagian.
- Bahwa selama ini saksi tidak pernah ketemu dengan Wayan Bagiasa.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Nyoman Jagi.
- Bahwa selain saksi ada orang bernama Agus yang membeli tanah kaplingan tersebut.
- Bahwa teman saksi yang bernama Agus sudah memiliki sertifikat karena dia bilang sendiri sama saksi supaya sertifikatnya diambil di Kepala Desa.
- Bahwa saksi sudah lupa kapan melakukan transaksi di Kantor Camat.
- Bahwa saksi melakukan pembayaran atas tanah tersebut di Rumah Kades.
- Bahwa setelah beberapa bulan kemudian baru surat-suratnya diproses.
- Bahwa saksi ada tanda tangan untuk proses pembuatan sertifikat.
- Bahwa saksi sudah lunas membayar.
- Bahwa pada waktu penerbitan sertifikat tidak ada yang menghalangi.
- Bahwa saksi tahu sertifikat sudah terbit karena di telepon oleh Ketut Doli bahwa sertipikat sudah terbit dan diambil di Pak Kepala Desa.

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)



- Bahwa sebelum membeli saksi tidak kenal dengan Penggugat.
- Bahwa sampai sekarang tanah yang saksi beli tersebut saksi yang menguasainya.
- Bahwa yang menawari saksi untuk membeli tanah kaplingan tersebut adalah Agus.
- Bahwa saksi beli tanah kaplingan tersebut lewat Kepala Desa.
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa tanah yang saksi beli tersebut.
- Bahwa tanah tersebut bukan milik Kepala Desa.
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membeli tanah tersebut belum klop dibayarnya.
- Bahwa saksi tidak tahu tanah siapa yang dibeli belum klop dibayarnya.
- Bahwa saksi tahu sertifikat saksi hilang setelah saksi disuruh sebagai saksi.
- Bahwa atas kehilangan sertifikat saksi tersebut saksi usaha untuk mencarinya bahkan melaporkannya ke Kantor Polisi.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan II menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

7.Saksi RINA HARINDYAH, S.H.

- Bahwa saksi tahu dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini karena masalah jual beli tanah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membuat akta perikatan jual beli tanah No.26.
- Bahwa saksi masih ingat akta perikatan itu dibuat pada tanggal 13 Maret 2009.
- Bahwa pada waktu itu yang datang adalah Nyoman Jagi dan Antonius Agus Suprpto.
- Bahwa isi dari perikatan No.26 tersebut adalah tentang transaksi jual beli tanah antara Nyoman Jagi dengan Agus Suprpto.
- Bahwa dalam akta tersebut dijelaskan luas tanahnya 10.600 m2.
- Bahwa harga seluruhnya tanah tersebut Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- Bahwa pada waktu itu Penggugat baru membayar setengahnya sedangkan sisanya dibayar setelah sertipikat keluar.
- Bahwa pembayarannya tidak dilakukan dihadapan saksi karena pembeli pada waktu itu membayar dengan cek.
- Bahwa pada saat sertifikat selesai saksi dengar dari Penjual bahwa sisa lagi setengahnya belum juga dibayar.
- Bahwa karena dalam proses ditengah jalan Nyoman Jagi meninggal dunia sehingga

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)



dilanjutkan oleh pihak ahli warisnya bernama

Wayan Bagiasa.

- Bahwa dibuatkan perikatan baru antara Wayan Bagiasa dengan Agus Suprpto dan perikatan itu No.45.
- Bahwa dalam perikatan No.45 tersebut ada klausul kalau pihak pembeli akan bayar utangnya pada tanggal 15 Pebruari 2010.
- Bahwa setelah itu tidak ada lagi kelanjutannya.
- Bahwa terakhir kali Penggugat dan Tergugat I datang ke Kantor saksi pada saat mereka mengambil sertipikatnya.
- Bahwa pada waktu mengambil sertifikat mereka mengatakan bahwa sisa utangnya akan dilunasi tetapi saksi tidak tahu dimana mereka melakukan pembayaran.
- Bahwa saksi yang mengurus proses pembuatan sertifikatnya.
- Bahwa sertifikat atas nama Nyoman jagi.
- Bahwa belum atas nama Agus Suprpto karena dia belum melunasi pembayaran atas tanah tersebut.
- Bahwa yang mempunyai inisiatif untuk mengambil sertipikat tersebut adalah Wayan Bagiasa, tetapi saya suruh Penggugat juga hadir untuk menyaksikan penyerahannya dan waktu itu Agus Suprpto juga hadir menyaksikan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membawa sertipikat tersebut Wayan Bagiasa.
- Bahwa dalam pembuatan perikatan tersebut disaksikan oleh Made Darmayasa dan Yusnia.
- Bahwa saksi tahu Nyoman Jagi meninggal dunia pada tanggal 17 Maret 2009.
- Bahwa pada saat Nyoman Jagi meninggal dunia belum ada pelunasan.
- Bahwa perikatan yang kedua dibuat pada tanggal 28 Desember 2009.
- Bahwa perikatan yang kedua antara Agus Suprpto dengan Wayan bagiasa.
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa masalah ini sampai diperkarakan.
- Bahwa ada akta pembatalan yaitu akta tertanggal 28 Desember 2009.
- Bahwa Akta No.26 dengan akta No.45 ada keterkaitannya.
- Bahwa motivasi dari pembuatan Akta pembatalan No.45 tersebut dikarenakan Nyoman Jagi telah meninggal dunia sedangkan pembeli belum melunasi harga tanah tersebut sehingga untuk bisa dilakukan transaksi jual beli dengan ahli warisnya bernama Wayan Bagiasa maka dibuat akta No.45.

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)



- Bahwa pada waktu pembuatan akta No.45 Wayan Bagiasa datang bersama dengan saudaranya.
- Bahwa tidak semua mereka bisa baca tulis, yang satu bisa dan yang satunya lagi tidak bisa.
- Bahwa akta perikatan yang kedua timbul karena kesepakatan mereka berdua.
- Bahwa sepengetahuan saksi uang yang lagi Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut adalah merupakan utang dan belum dibayar.
- Bahwa saksi pernah melihat bukti T1+2-3 tentang surat pernyataan tertanggal 18 Mei 2011.
- Bahwa dalam akta perjanjian No.45 tersebut isinya penggugat harus melunasi utangnya paling lambat tanggal 15 Pebruari 2010.
- Bahwa dengan adanya akta No.45 maka akta No.26 tidak berlaku lagi.
- Bahwa isi dalam halaman 4 Pasal 2 Akta No.26 adalah kesepakatan mereka berdua.
- Bahwa uang sejumlah Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) sebagaimana bukti P-3 adalah untuk biaya proses pembuatan sertipikat yang ditanggung oleh Penggugat.



- Bahwa yang dimaksud dengan utang dalam perjanjian tersebut adalah sisa pembayaran yang dilakukan oleh pembeli.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan II menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

8. Saksi I MADE MUDA STRA

- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat.
- Bahwa saksi mempunyai tanah di lokasi tanah sengketa sekitar 400 m².
- Bahwa saksi beli tanah tersebut pada tahun 2012.
- Bahwa saksi beli tanah tersebut dari Wayan Bagiasa.
- Bahwa saksi melakukan pembayaran atas tanah tersebut di Kantor Desa Giri Emas.
- Bahwa saksi beli tanah tersebut per arenya Rp.9.000.000,- (sembilan juta rupiah).
- Bahwa dari pembelian sertifikatnya selesai sekitar 4 bulan.
- Bahwa sertifikatnya atas nama saksi sendiri.
- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang dikapling tersebut menjadi berapa sertipikat.
- Bahwa pembayarannya langsung kepada Wayan Bagiasa disaksikan oleh Kepala Desa.



- Bahwa dalam pembuatan sertifikat tersebut tidak ada yang menghalangi.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan II menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan II menyatakan tidak akan mengajukan bukti-bukti dan saksi-saksi lagi;

Menimbang, bahwa sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai yang dituntut oleh ketentuan Pasal 189 ayat (2) R.Bg. dan dengan merujuk pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (2) R.Bg. serta SEMA No. 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 tahun 1994, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*plaatselijk opnemng en onderzoek/ check on the spot*) terhadap obyek sengketa pada hari Rabu, tgl 9 Oktober 2013, hasil pemeriksaan mana sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya putusan ini harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan tanggal 15 Januari 2014 Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan II telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tertera dalam Berita Acara Persidangan dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai:

Bahwa Penggugat keliru mendudukkan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sebagai Tergugat III karena Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng adalah lembaga pencatat administrasi pertanahan, dimana dalam melaksanakan tugas menerima data dari permohonan secara formil bukan secara materiil sehingga sangat tidak tepat didudukkan sebagai Tergugat III;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Kuasa Penggugat telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat telah tepat mendudukkan Tergugat III dalam perkara aquo, karena Tergugat III telah menerbitkan sertifikat tanah sengketa tanpa melakukan penelitian dengan cermat dan nantinya Tergugat III agar tunduk dan mematuhi isi putusan perkara aquo dan telah sesuai dengan asas hukum acara perdata bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya di Pengadilan;

Menimbang, bahwa eksepsi hakikatnya adalah merupakan bantahan untuk menangkis gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara, akan tetapi apabila eksepsi berhasil maka eksepsi dapat menyudahi pemeriksaan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan yang berlaku maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, kecuali Hakim tidak berwenang (eksepsi absolute), tidak diajukan dan diperiksa sendiri-sendiri, melainkan harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan tanggapan tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

bahwa dalam yurisprudensi ditentukan bahwa hanya pihak penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai tergugat dalam surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya. (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor: 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI No. 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1974 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor: 2824 K/Pdt/2000,);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat merupakan kewenangan dari Penggugat, sehingga terhadap eksepsi ini dinyatakan untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Kuasa Penggugat seperti diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa bantahan pihak Tergugat didasarkan atas dalil-dalil sebagaimana telah disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan Penggugat setelah Majelis Hakim mempelajari adalah mengenai gugatan jual beli tanah.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat dalam persidangan telah mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 s/d P-10 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi M. EFFENDI Z dan Saksi WAYAN ANTARA yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah sebagaimana diuraikan di bagian duduknya Perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan II untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya tersebut telah mengajukan alat bukti surat bertanda TI.II-1 s/d TI.II-5 dan 8 (delapan) orang saksi yaitu Saksi NENGAH SUKRASNA, MADE SUADA, PUTU SANTI ARSANA, WAYAN PURNAMEK, KETUT ARTA SEDANA, NYOMAN MUDITA, RINA HARINDYAH, SH dan I MADE MUDA STRA yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah sebagaimana diuraikan di bagian duduknya Perkara;

Menimbang, bahwa mengenai objek sengketa dalam perkara ini dapat dipertimbangkan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas tentang luas, letak dan batas tanah sengketa (obyek sengketa) Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan / sidang setempat (*gerechtelijk plaatsopneming*) di lokasi sengketa yang dilaksanakan pada hari Rabu, tgl 9 Oktober 2013 dan pada waktu dilakukan pemeriksaan setempat tersebut, kedua belah pihak yang berperkara yaitu Penggugat didampingi kuasanya dan Tergugat I dan II didampingi kuasanya telah mampu menunjukkan letak dan luas obyek sengketa dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat I dan II lalu kedua belah pihak saling membenarkan hasil pemeriksaan tersebut serta sama-sama menyatakan tidak keberatan, yaitu tanah yang disengketakan terletak di Banjar Dinas Daging Yeh, Desa Giri Emas Kec. Sawan Kab. Buleleng dengan luas 4000 m²;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam menyatakan letak, luas dan batas-batas obyek sengketa, para pihak telah bersepakat menunjuk pada hasil pemeriksaan setempat maka kesepakatan para pihak menyangkut mengenai letak, luas dan batas dari obyek sengketa tersebut, oleh Majelis Hakim dijadikan sebagai fakta tetap dalam perkara ini yaitu bahwa obyek sengketa adalah tanah sertifikat hak milik No. 187 atas nama NYOMAN JAGI, dengan batas-batas:

- Timur : tanah milik Guru Arsana
- Selatan : tanah milik Ketut Kariana
- Barat : tanah milik Nengah Sulata
- Utara : jalan

Dan telah dipecah menjadi sertifikat hak milik no. 345 sampai dengan no. 353 dengan luas tanah menjadi 3700 m², sehingga masih ada sisa tanah seluas 300 m²;

Menimbang, bahwa terungkap pula di persidangan bahwa berdasar keterangan saksi dari Tergugat I dan II yaitu bernama PUTU SANTI ARSANA menyatakan bahwa luas tanah sekitar 1 ha lebih yang terdiri 2 bagian, yang di sebelah bawah luasnya 66 are sedangkan di sebelah atasnya luas 40 are. Bahwa tanah yang seluas 40 are sekarang dikuasai oleh Made Santika,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Made Mudrasna, Nyoman Mudita, Ngruh, Agus, Purnamek, Made dan Nyoman Sudiarta.

Bahwa tanah yang seluas 40 are sudah dibagi menjadi 9 kapling;

Menimbang, bahwa hal yang sama juga dinyatakan oleh KETUT ARTA SEDANA yang menyatakan bahwa tanah yang seluas 40 are sudah dibagi menjadi 9 kapling dan sudah laku semua. Bahwa awalnya sertifikat tanah tersebut atas nama NYOMAN JAGI, tetapi setelah dibeli oleh yang membeli kaplingan tersebut berubah menjadi atas nama pembeli kaplingan tersebut. Bahwa saksi membawa pembeli tiga orang yaitu Agus, Mudita dan Ngruh;

Menimbang, bahwa di persidangan juga telah didengar keterangan saksi NYOMAN MUDITA yang menyatakan bahwa saksi pada tahun 2008 telah membeli tanah kaplingan di obyek sengketa dengan harga Rp. 12.500.000,- per are dan saksi membeli 2 are dan telah bersertifikat atas nama saksi sendiri;

Menimbang, bahwa berdasar keterangan saksi I MADE MUDA STRA yang menyatakan bahwa saksi pada tahun 2012 telah membeli tanah di lokasi sengketa sekitar 400 m2 dengan harga per are Rp. 9.000.000,- dan sudah bersertifikat atas nama saksi sendiri. Bahwa hal tersebut didukung oleh bukti TL.II-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut dan juga setelah Majelis Hakim mencermati jawab-jawab serta pembuktian melalui alat-alat bukti surat dan keterangan para saksi lainnya dari kedua belah pihak dan dihubungkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat, maka telah diperoleh fakta hukum bahwa diatas tanah sengketa yang seluas 40 are sudah dibagi menjadi 9 kapling dan sekarang dikuasai oleh Wayan Suasa, Made Santika, Made Mudrasna, Nyoman Mudita, Ngruh, Agus, Purnamek, Made dan Nyoman Sudiarta dan tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama masing-masing pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1072 K/Sip/1982 tanggal 01 Agustus 1983 kaidah hukumnya: Suatu Surat Gugatan perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai oleh orang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain maka orang yang harus ditarik sebagai Tergugatnya adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menguasai tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka seharusnya orang yang sekarang ikut menguasai tanah sengketa tersebut yaitu pembeli dari 9 kapling yang diantaranya dikuasai oleh Wayan Suasa, Made Santika, Made Mudrasna, Nyoman Mudita, Ngurah, Agus, Purnamek, Made dan Nyoman Sudiarta ikut digugat untuk dijadikan pihak dalam perkara A-Quo;

Menimbang, bahwa hal tersebut juga sejalan dengan Yurisprudensi MA RI yang diantaranya menyatakan bahwa :

1. Bila sebagian harta terperkara tidak lagi dikuasai oleh Tergugat tetapi telah menjadi milik pihak III, maka pihak III tersebut harus diikutsertakan/digugat; (Yurisprudensi MA RI No. 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977);
2. Karena tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I – Pemanding sendiri tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I – Pemanding dan saudaranya, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Yurisprudensi MA RI No. 437/Sip/1973 tanggal 9-12-1975);

(Vide Rangkuman Yurisprudensi MA RI Cetakan II tahun 1993, hal 280 sampai dengan 285);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut maka gugatan Penggugat dinyatakan gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*) atau tidak lengkap pihak-pihaknya;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa hal yang dipermasalahkan dalam eksepsi berbeda dengan apa yang ada dalam pokok perkara ini, dimana dalam pokok perkara subyek yang senyatanya menempati obyek sengketa wajib untuk dijadikan pihak dalam gugatan ini, sedangkan subyek-subyek dalam eksepsi itu urgensinya berbeda dengan subyek yang termuat dalam pokok perkara;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dikarenakan gugatan Penggugat dinyatakan gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*) atau tidak lengkap pihak-pihaknya maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dikarenakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan pokok perkaranya dan terhadap surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak tidak perlu dibuktikan dan dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonsensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan Rekonsensi ini maka hal-hal yang sudah dipertimbangkan pada pertimbangan Kompensi maka dianggap telah dipertimbangkan pula dalam Rekonsensi dan oleh karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonsensi ini pihak Penggugat I dan II Rekonsensi/Tergugat I dan II Kompensi mohon kepada Majelis Hakim pada pokoknya:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi secara keseluruhan.
2. Menyatakan hukum bahwa:
 - a. Tanah yang terletak di Banjar Dinas Daging Yeh, Desa Giri Emas, Kec. Sawan Kab.

Buleleng dengan batas-batas:

Sebelah utara : jalan

Sebelah Timur : Tanah milik Guru Arsana

Sebelah Selatan : Tanah milik Made Pasek dan Nyoman Gelgel

Sebelah barat : Tanah milik Nyoman Sulata

Luas 4000 m², SHM No. 187 Desa Giri Emas atas nama NYOMAN JAGI adalah tanah sengketa I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tanah yang terletak di Banjar Dinas Dangin Yeh, Desa Giri Emas, Kec. Sawan Kab.

Buleleng dengan batas-batas:

Sebelah utara : Tanah milik Wayan Bagiasa

Sebelah Timur : Tanah milik Nyoman Sulata

Sebelah Selatan : Pangkung

Sebelah barat : Tanah milik Nyoman Sutama, dkk

Luas 1650 m2, SHM No. 189 Desa Giri Emas atas nama NYOMAN JAGI adalah tanah sengketa II;

3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa I dan tanah sengketa II adalah sah milik Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi yang merupakan tanah warisan peninggalan Nyoman Jagi;
4. Menyatakan hukum Perikatan Jual Beli Nomor 26 / 2009 tertanggal 13 Maret 2009 yang selanjutnya disebut PJB I dan Perikatan Jual Beli No. 45 / 2009 tertanggal 28 Desember 2009 adalah sah dan tetap berlaku;
5. Menyatakan hukum Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan wanprestasi.
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi moril dan materiil yang dinilai sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan hukum proses balik nama tanah sengketa II dari atas nama Nyoman Jagi menjadi atas nama Made Artini (istri Tergugat Rekonpensi) dan selanjutnya menjadi atas nama pihak ketiga lainnya adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang berlaku karena didasari dengan perbuatan wanprestasi;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan atas tanah sengketa II dalam Rekonpensi;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa II kepada Penggugat I dan Penggugat II seperti sedia kala secara lasia, bila perlu dalam pelaksanaannya dengan bantuan kepolisian;

10. Menghukum Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng) untuk mengembalikan status tanah sengketa II kembali seperti semula yakni tetap menjadi Sertifikat Hak Milik No. 189 / Desa Giri Emas, atas nama NYOMAN JAGI dengan luas 6450 m²;

11. Menghukum Tergugat III dalam Konpensi untuk tunduk pada putusan ini.

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi ini berkaitan erat dengan gugatan Konpensi yang telah dinyatakan tidak dapat diterima maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Rekonpensi ini dan oleh karenanya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi berada pada pihak yang kalah maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi;

Memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONPENSİ

DALAM EKSEPSİ:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSII

- Menyatakan gugatan Penggugat I dan II Rekonpensi / Tergugat I dan II Kompensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSII DAN REKONPENSII

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.171.000,- (Satu juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja pada hari SENIN tanggal 10-2-2014 oleh kami AGUS PAMBUDI, SH selaku Hakim Ketua Majelis, EKA RATNAWIDIASTUTI, SH.MHum dan I GUSTI AYU AKHIRYANI, SH masing-masing sebagai hakim anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SENIN tanggal 17-2-2014 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut di atas, dengan didampingi oleh para hakim anggota tersebut, dibantu GUSTI KETUT ALUS sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan II, tanpa hadirnya Kuasa Tergugat III.

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)



Hakim Ketua Majelis,

AGUS PAMBUDI, SH

Hakim Anggota I

Hakim Anggota

EKA RATNAWIDIASTUTI,SH.Mhum.

I GUSTI AYU AKHIRYANI, SH

Panitera Pengganti

GUSTI KETUT ALUS

PERINCIAN BIAYA:

Pendaftaran perkara.....	= Rp.	30.000,-
Biaya ATK.....	= Rp.	50.000,-
Panggilan.....	= Rp.	580.000,-
Redaksi	= Rp.	5.000,-
Materai	= Rp.	6.000,-
Pemeriksaan Setempat.....	=Rp.	500.000,-
Jumlah		Rp.1.171.000,-

(Satu juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah).



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia