



PUTUSAN

No.4/Pdt/G/1995/PN.Dps.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

RUDY HARYANTO LAIMAN, umur 34 tahun, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di jalan Thamrin No. 47, Banjar pemedilan, Desa Pemecutan, Kecamatan Denpasar Barat, Kotamadya Dati II Denpasar, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya, bernama :-----

1. I DEWA PUTU MERTHA. SH;-----
2. IMADE SUENA. S.H;-----

Keduanya Pengacara/Penasehat Hukum berkantor di Jalan Kapten Japa, Asrama Yang Batu, RT. 3 No. 6 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 38 tanggal 28 Nopember 1994 yang dibuat dihadapan I KETUT PURNA, SH NOTARIS di Denpasar, sebagai pihak:-----

-----**PENG GUG AT**

M e l a w a n

1. IN YOMAN RAMBUN, -pekerjaan petani, bertempat tinggal di Dusun Kauh, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Dati II Badung, yang dalam hal ini menyerahkan kuasa kepada : NI NYOMAN HERAWATI. SH, Pengacara/ Penasehat hukum, berkantor di Jalan Imam Bonjol Gang Dalem Kertapura IV/16 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.8 tanggal 10 Pebruari



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

1995 yang dibuat dihadapan : NY. GRACE SUPENA SUNDAH, SH

NOTARIS di DENPASAR, sebagai pihak :-----

-----TERGUGAT-----

2. I WAYAN SUWINDRA, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Kangin, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Dati II Badung, yang dalam hal ini menyerahkan kuasa kepada :-----

LUH PUTU EKA SURYANTHI, SH, Pengacara
praktek/penasehat hukum, beralamat di Banjar
Silayuki, Desa Kerobogan, Kecamatan Kuta,
Kabupaten Dati II Badung berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 1995 No. 33
yang dibuat dihadapan : I KETUT PURNA, SH-
NOTARIS di DENPASAR, sebagai pihak :-----

-----TERGUGAT II-----

Pengadilan Negeri tersebut;-----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;-----

Telah mendengar pihak-pihak perkara dan keterangan saksi-saksi
dipersidangan;-----

Telah melihat surat-surat bukti yang bersangkutan;-----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan gugatan secara tertulis tertanggal 28 Desember 1994 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 3 Januari 1995 dibawah Register Perkara Perdata No. 4/Pdt/G/1995/PN.Dps. yang isinya sebagai berikut :-----

1. Bahwa Tergugat I memiliki sebidang tanah seluas 27.400 m², Pipil No. 116, Persil No. 53b, Kelas III, atas nama : I Nyoman Rampun terletak di Desa Ungasan No. 128, dengan batas-batas :-----
- Sebelah Utara : tanah milik I Lusin;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : tanah milik I Made Rubeg;-----
- Sebelah Selatan : tanah milik Pan Kasuk;-----
- Sebelah Barat : tanah milik Pan Sue;-----

Sertifikat hak milik No. 135, gambar situasi No. 1393/1988;-----

2. Bahwa sebagian dari tanah tersebut, yaitu seluas : 25.000 m², pipil No.116, persil No. 53b, Kelas III atas nama I Nyoman Rampun terletak di Desa Ungasan No. 128, dengan batas-batas :-----

- Sebelah Utara : tanah milik I Lusin;-----
- Sebelah Timur : tanah milik I Made Rubeg;-----
- Sebelah Selatan : tanah milik I Nyoman Rampun (tanah sisa);-
- Sebelah Barat : tanah milik Pan Sue;-----

Yang selanjutnya disebut tanah Sengketa, telah dijual kepada Penggugat dengan harga Rp.43.750.000,- (empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan cara pembayarannya adalah sebagai berikut :-----

1. Tahap pertama sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);-----
2. Tahap kedua sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 30 Juni 1988;-----
3. Tahap ketiga sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 30 Juli 1988;-----
4. Tahap keempat sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 30 Agustus 1988;-----
5. Tahap kelima sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 30 September 1988;-----
6. Tahap keenam sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 30 Oktober 1988
7. Tahap ketujuh sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 30 Nopember 1988



8. Tahap kedelapan sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 30 Desember 1988

9. Tahap kesembilan sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 30 Januari 1989;-----

10. Tahap kesepuluh sebesar Rp.2.750.000,- (dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 25 Pebruari 1989;-----

3. Bahwa cara pembayaran tersebut telah dicantumkan dalam suatu perjanjian jual-beli yang dibuat di Kantor Notaris I Wayan Sugitha, SH, tertanggal 10 Mei 1988, No. 23;-----

Bahwa sesuai dengan isi perjanjian tersebut penggugat telah melaksanakan kewajibannya, yaitu merabayar harga tanah sengketa kepada Tergugat I sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada saat penanda tangan akta perjanjian tersebut dan sisanya secara mencicil sesuai dengan perjanjian tersebut melalui perantaranya yaitu Tergugat II (I Wayan Guwindra);-----

4. Bahwa setelah harga tanah sengketa tersebut dibayar lunas oleh penggugat, maka penggugat hendak mengurus/menyelesaikan surat-surat dan ingin mengambil tanah sengketa tersebut dari tangan tergugat I ;-----

Namun pada saat penggugat bersama petugas BPN akan mengukur tanah sengketa guna penyelesaian surat-suratnya, Tergugat I melarang dan tidak mau menyerahkan tanah sengketa itu kepada penggugat dengan alasan bahwa tanah sengketa tersebut belum dibayar lunas, karena Tergugat II tidak pernah menyampaikan pembayaran tanah tereebut kepada Tergugat I. Padahal waktu membuat perjanjian di Kantor Notaris I Wayan Sugitha,SH bahwa Tergugat I menyerahkan kuasa kepada Tergugat II untuk menerima pembayaran tanah sengketa itu dari penggugat ;-----

5. Bahwa oleh karena penggugat telah lunas membayar tanah sengketa tersebut kepada tergugat I, maka jualbeli tanah sengketa tersebut sudah dianggap sah,



maka sudah sepatutnya Tergugat I menyerahkan tanah sengketa itu dalam keadaan lasia kepada Penggugat ;-----

6. Bahwa penggugat merasa khawatir, jangan sampai tanah sengketa dipindah tangankan oleh Tergugat I maka penggugat mohon kepada Pengadilan agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap tanah sengketa ;----
7. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan akta-akta otentik, maka penggugat mohon kepada Hakim Ketua sidang agar menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (uit voerbaar bij vorraad) walaupun para Tergugat melakukan upaya hukum banding/kasasi;-----
8. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih jauh bagi penggugat maka perlu Tergugat I dikenakan uang dwangsom sebesar Rp. 100.000,- per-hari atas kelambatan Tergugat I menyerahkan tanah sengketa kepada penggugat terhitung sejak 8 hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;-
9. Bahwa oleh karena Tergugat XI sebagai kuasa dari Tergugat I untuk menerima pembayaran harga tanah sengketa itu dari penggugat maka Tergugat II haruslah dilibatkan dalam perkara ini dan harus tunduk pada putusan perkara ini;-----

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

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dengan penggugat sudah dianggap aah sejak -pelunaeen pembayaran harga tanah tersebut dari penggugat kepada Tergugat I melalui Tergugat II;-----
3. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan lasia kepada penggugat dan bila perlu pelaksanaannya nanti dengan bantuan pihak yang berwenang/polisi;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (conservatoir bes-lag) terhadap tanah sengketa adalah sah dan berbarga ;-----
5. Menyatakan hukum bahwa putusan dapat dilaksanakan lebih dulu (uitvoerbaar bij vormad) walaupun ada banding/ kasasi ;-----
6. Menghukum Tergugat-I untuk membayar unng dwangsom sebe sar Pp.100.000,- (seratus ribu rupiah) per-hari atas-kelambatannya menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat terhitung sejak 8 (delapan) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----
7. Menghukum Tergugat-II untuk tunduk pada putusan perkara ini ;-----
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar segnla biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;-----

A T A U : Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et-bono);-----

Menimbang, bahwa pa da hari persidangan yang telah di tapkan baik Penggugat maupun Para Tergugat yang hadir dalam persidangan adalah Kuasanya masing-masing sebagaimana disebutkan dimuka;-----

Menimbang, bahwa Majelis telah berusaha untuk mendamaikan para pihak perkara, akan tetapi tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat Gugatan penggugt yang isinya ditetapkan oleh Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut, Tergugat-I melalui Kuasanya mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 13 Pebruari 1995, yang isinya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat-I dengan tegas menolak dalil-dalil yang diajukan penggugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna dan kabur baik-mengenai subyek maupun obyek perkara ;-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang terkait ;-----



2. Bahwa yang dijadikan obyek dalam pokok perkara ini adalah tanah warisan dari almarhum I Ranes sesuai dengan pipil 116 persil 53 b kins III seluas 27.400 m²;
3. Bahwa harta peninggalan dari almarhum I Ranes belum diadakan pembagian waris sehingga seharusnya semua ahli waris I Ranes diikutkan dalam penerbitan sertifikat atas tanah sengketa;-----
4. Bahwa kedudukan Tergugat I dengan ahli waris almarhum- I Ranes lainnya adalah seimbang dalam artian mempunyai kedudukan sejajar;-----
5. Bahwa selama almarhum I Ranes masih hidup harta kekayaannya tidak pernah dihibahkan maupun dipindah tangankan kepada Tergugat I, begitu pula Tergugat I tidak pernah menerima hibah dari almarhum I Ranes;-----
6. bahwa sertipikat atas nama Tergugat I yang dijadikan obyek sengketa mengandung cacat hukum karena dasar pengkonversian dari almarhum I Ranes ke Tergugat I tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;-----
7. Bahwa Tergugat II diberikan kuasa secara lisan oleh keluarga Tergugat I tetapi tidak menjalankan kuasa sebagaimana mestinya. Dengan tanpa sepengetahuan Tergugat I menerbitkan sertipikat atas nama Tergugat I, padahal ahli waris almarhum I Ranes sebanyak 3 (Tiga) orang;-----
8. Bahwa pemberian kuasa antara keluarga Tergugat I dengan Tergugat II bukanlah mengenni kuasa menjual, tetapi kuasa untuk mengurus penerbitan sertipikat dari almarhum I Ranes kepada ahli warisnya;-----
9. Bahwa Tergugat I tidak pernah merasa menerima pembayaran dari Penggugat baik itu pembayaran I maupun pembayaran selanjutnya ;-----
10. Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak ada perjanjian pemberian kuasa baik lisan maupun tertulis mengenai pembayaran pengikatan jual beli tanah sengketa;-----

Berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar agar memutus perkara dengan petitum sebagai berikut:-----



1. Menyatakan hukum gugatan penggugat kabur dan tidak beralasan sehingga patut ditolak;-----
2. Menyatakan hukum sertifikat hak milik dengan nomor: 135 Desa Ungasan seluas 27.400 M2 seperti diuraikan dalam gambar situasi tunggal 14 April 1988 No. 1393/1988 mengandung cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum;-----
3. Menyatakan hukum bahwa perikatan jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I mengandung cacat hukum dan dibatalkan demi hukum ;---
4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I tidak pernah menerima uang dari penggugat, sehingga menghukum Tergugat IT untuk mengembalikan uang yang telah di terima dari Penggugat ;-----
5. Menyatakan hukum tanah dengan pipil 116 persil 53 b kelas III dengan luas 27.400 m2 atas nama almarhum I Ranes merupakan tanah warisan yang belum dibagi antara para ahli warisnya ;-----

A T A U : Mohon putusan seadil-adilnya ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasanya mengajukan jawaban tertulis tertanggal 20 Pebruari 1995 yang isinya sebagai berikut :-----

- Tergugat II menolak sebagian dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dan membenarkan dalil yang diakui secara-tegas oleh penggugat ;-----
- Bahwa bila mana memperhatikan isi gugatan, maka Tergugat II ikut digugat hanyalah dalam hubungan telah menerima uang hasil penjualan tanah, sedangkan mengenai pokok perkara dalam hubunpan keabsahnn jual beli atas tanah sengketa, maka Tergugat II tidak ada sangkut pautnya karena bukan pihak-pihak ;-----
- Bahwa dalam hubungan maksud jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, maka benar Tergugat -II adalah bertindak selaku Kuasa untuk menerima uang hasil penjualannya sesuai apa yang tercantum dalam Perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli yang dibuat dihadapan I Wayan Sugitha, Notaris di Denpasar tanggal 10 Mei 1988 Nomor :23 ;

- Bahwa sebelumnya Tergugat II pernah menerima KUASA dari Tergugat I bersama keluarganya untuk menguruskan penerbitan sertifikat tanah-tanahnya seluas 18 Ha, dimana sewaktu penyerahan KUASA tersebut juga diketahui/disaksikan oleh Pejabat Desa setempat ;-----
- Bahwa selain itu diperjanjikan secara lisan bahwa Tergugat yang menanggung seluruh biaya pengurusan penerbitan sertifikat tanah-tanah tersebut disatu pihak, sedangkan dilain pihak yaitu Tergugat I berjanji akan memberikan/ menyerahkan tanahnya seluaa 2,5 Ha sebagai jasa atas pengurusan penerbitan sertifikat tanah-tanahnya itu;-----
- Bahwa kemudian dalam pengurusan tanah-tanah telah sampai pada pengukuran oleh petugas Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dati II Badung bersangkutan dan semuanya telah mendapatkan kartu kuning, kecuali sebidang tanah seluas 27.400 M2 pipil No.116, persil No.53 b, klas III terletak di Desa Ungasan No. 128 telah mendapatkan Sertipikat Hak Milik No.135, gambar situasi No.1393/1988 atas nama : I NYOMAN RAMPUN (Tergugat I);-----
- Bahwa setelah sertipikat Hak Milik No.135 tersebut keluar, maka sesuai dengan perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagian tanahnya yang seluas 25.000-M2 (2,5 Ha) yaitu tanah sengketa adalah merupakan bagian keuntungan dari Tergugat II ;-----
- Bahwa selanjutnya atas kesepakatan bersama terhadap tanah sengketa yang merupakan bagian keuntungan /milik Tergugat II telah dijual Tergugat I kepada Penggugat sesuai dengan Perjanjian Jual Reli yang dibuat dihadapan Notaris di Denpasar pada tanggal 10 Mei 1988 Akte No.23; Dimana pada saat itu juga Tergugat I telah menerima uang cicilan pertaraa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan cicilan selanjutnya sampai luas memang Tergugat II yang menerima uangnya dan sebagian telah serahkan kepada Tergugat I dan



sebagiannya pengganti biaya pengurusan Sertipikat tanah-tanah yang telah
Tergugat II kerjakan ;-----

- Bahwa dalam hal ini Tergugat II telah bertindak sebagaimana mestinya sesuai dengan isi KUASA dan perjanjian lisan yang telah diberikan oleh Tergugat I dan ini terbukti selama ini antara Tergugat I bersama keluarganya tidak pernah ada persoalan ataupun persengketaan dengan Tergugat II atas tanah-tanah yang telah selesai sertipikatnya tersebut;-----
- Bahwa Tergugat II mohon perhatian Pengadilan atas fakta fakta dan kenyataan yang ada, yaitu :-----
- Semua tanah seluas 18 Ha milik Tergugat I telah mendapatkan kartu kuning, kecuali atas tanah sengketa malahan telah mendapatkan sertipikat Hak Milik No.135, yang semua bukti kartu kuning dan sertipikat berada dalam penguasaan Tergugat II, yang dalam hal ini adalah tidik-mungkin apabila tanpa KUASA dari Tergugat I;-----
- Pada Kantor Badan pertanahan Nasional Setempat, baik untuk kurun waktu ketika proses pensertifikatan tanah berlangsung maupun setelah diterbitkannya sertipikat tanah sengketa, tidak pernah terdapat keberatan ataupun sanggahan mengenai kebenaran hak pemilikan Tergugat I untuk melakukan pemutasian atau perbuatan sejenisnya dari pihak manapun ;-----
- Keadaan phisik tanah-tanah itu adalah kosong dan berada dibawah penguasaan Tergugat I sepenuhnya, tanpa ada tnn da-tandn lain yang menunjukkan adanya pihak lain selain dari pemiliknya sendiri yaitu Tergugat I;-----

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat II uraikan diatas, mohon kepada Majelis Hakim dapat mengambil putusan yang seadil-adilnya ;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Jnwaban Tergugat II tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan -Replik tertanggal 27 Pebruari 1995 demikian juga Pergugat I telah mengajukan Duplik tertanggal 15 Maret 1995 yang kesemuanya telah termuat lengkap dalam berita acara-persidangan, dan telah pula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap masuk dalam putusan ini, sedangkan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan Duplik dan tetap pada jawabannya semula ;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya pihak Penggugat mengajukan surat-surat bukti berupa :-----

1. Foto Copy : Akta PENGIKATAN JUAL BELI No.23 tertanggal 10 Mei 1988 yang dibuat oleh dan dihadapan I WAYAN SUGITHA,SH- NOTARIS dan PPAT di DFNPASAR, bertanda P.1 ;-----
2. Foto Copy : Akta KUASA KHUSHS No.24 tertanggal 10 Mei 1988 yang dibuat oleh dan dihadapan I WAYAN SUGITHA, SH NOTARIS di DENPASAR, bertanda P.2 ;-----
3. Foto Copy : Sertipiknt Hak Milik no. 135 Desa Ungasan dengan Gambar Situasi No. 1393/1988 tertanggal 14-4-1988, atas nama I NYOMAN RAMPUN dengan luas tanah : 27.400 M2, bertanda bukti P.3 ;-----
4. Foto Copy : SURAT KETERANGAN PEMBAGIAN WARIS tertanggal 8 Maret 1988 atas nama/yang dibuat oleh I NYOMAN RAMPUN dan diketahui antara lain oleh Camat Kuta, bertanda bukti P.4;-----
5. Foto Copy : SURAT PERNYATAAN PENOLAKAN WARISAN tertanggal 8 Maret 1988 yang dibuat oleh I NYOMAN RAMPUN dan diketahui antara lain oleh : Camat Kuta, bertanda P.5;-----
6. Foto Copy : KWITANSI penerimaan uang sebesar : Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) tertanggal 26-6-1989 atas nama penerima I WAYAN SUWINDRA, bertanda P.6;-----
7. Foto Copy : KWITANSI penerimaan uang sebesar Rp.3.000 -000,- tertanggal 26-1-1989 dari RUDI HARYANTO atas nama penerima : I WAYAN SUWINDRA, bertanda P. 7 ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Surat Tertanggal 18 April 1995, Nomor : 40 IWS/1995, Perihal : Keterangan atas pengikatan jual beli antara I NYOMAN RAMPUN dan RUDY HARIYANTO, dari NOTARIS I WAYAN SUGITHA, SH ditujukan kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, bertanda bukti P.8;-----

Pengadilan Negeri Denpasar, bertanda bukti P.8; surat-surat bukti mana telah bermeterai cukup, demikian juga yang berupa foto copy masing-masing telah dicocokkan dan sesuai dengan surat aslinya ;-----

Menimbang, bahwa atas surat-surat bukti yang diajukan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan akan memberi tanggapan dalam kesimpulan nanti ;-----

Menimbang, bahwa selain surat bukti P.1 sampai dengan P.8 tersebut, pihak Penggugat menyatakan sudah tidak ada bukti lain lagi serta menyatakan tidak mengajukan Saksi ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat-I guna mendukung dalil bantahannya telah mengajukan surat-surat bukti berupa :-----

1. Foto Copy : SUPAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS) untuk Pembayaran PBP Tahun 1994 tertanggal 25 Agustus 1994, atas-nama wnjib pnjak : I RANES, beserta lampirannya berupa SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG-PAJAK BUMI DAN BANGUNAN Tahun 1994, atas nama wajib pajak I RANES, bertanda bukti T.I.1;-----

2. Foto Copy : SURAT KETERANGAN WARIS tertanggal 1 Pebruari 1994 No.4774117/Pem yang dibuat oleh Kepala Dusun/Lingkungan Kauh, Desa Ungasan, yang diketahui antara lain oleh : Camat Kuta, bertanda bukti T.I.2;- Surat-surat bukti yang berupa foto copy tersebut masing-masing telah dicocokkan dan sesuai dengan surat aslinya serta telah bermterai cukup;-----

Menimbang, bahwa atas surat bukti yang diajukan oleh Tergugat-I tersebut pihak Penggugat menyatakan akan memberikan tanggapan dalam kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa selain surat bukti tersebut diatas, Tergugat-I juga mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama :

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

1. INYOMAN KEREP :-----

2. IMADE CUNDRA :-----

yang telah didengar keterangan atas sumpah dipersidangan, yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :-----

1. SAKSI: INYOMAN KEREP :

- Saksi lahir dan tetap bertempat tinggal di Desa Ungasan serta kenal dengan I NYOMAN RAMPUN (Tergugat-I) maupun I WAYAN SUWINDRA (Tergugat-II), karena sama-sama berasal satu desa yang sama;-----
- Bahwa I NYOMAN RAMPUN sendiri tidak memiliki tanah yang terletak di Desa Ungasan, yang saksi tahu tanah yang terletak di Desa Ungasan seluas \pm 18 Ha adalah tanah milik peninggalan almarhum I RANES;-----
- Bahwa setahu saksi tanah seluas 18 Ha. peninggalan almarhum I RANES tersebut sampai sekarang masih tetap dikuasai dan dikerjakan serta dihasili secara bersama oleh para ahli waris I RANES termasuk I NYOMAN RAMPUN, demikian juga wajib pajaknya masih tetap atas nama I RANES;--
- Saksi tahu tentang nama wajib pajak masih an. I RANES karena saksi pernah menjabat SINOMAN di Banjar yang bertugas menyampaikan surat pajak kepada wajib pajak serta pernah melihat wajib pajak tanah tersebut masih tetap atas nama I RANES;-----
- Bahwa saksi mengetahui lokasi maupun batas-batas tanah penggalan I RANES, batas-batasnya adalah, sebelah :-----
- Selatan : Tanah ARIAWAN;-----
- Utara : Tanah PAN MUJA;-----
- Timur : Tanah MIDRA;-----
- Barat : SEMALING;-----

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 belum pernah melihat surat-surat tanah atas nama I NYOMAN RAMPUN yang menjadi sengketa ini, karena belum pernah ada pembagian waris dan semua tanah masih atas nama I RANES;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ataupun mendengar kabar tentang penjualan tanah sengketa seluas 25.000 m², karena semua tanah termasuk tanah sengketa sampai sekarang masih dikuasai dan dihasili secara bersama oleh :
I RUBEG, I RABEK dan I NYOMAN RAMPUN;-----
- Bahwa Saksi tahu, I NYOMAN RAMPUN tidak ada menguasai secara tersendiri atas tanah peninggalan I RANES;-----
- Bahwa tanah peninggalan I RANES seluas 18 Ha. itu terdiri dari dua lokasi berjarak kurang lebih 400 M;-----
- Bahwa tanah peninggalan I RANES itu berupa tanah pertanian kering;-----
- Bahwa saksi juga belum pernah melihat sertifikat dari tanah tersebut;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I membenarkan keterangan Saksi, sedangkan Penggugat menolaknya;-----

2. SAKSI : I MADE CUNDRA :

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, sedangkan dengan cara Tergugat kenal sejak dari dulu karena sama-sama berasal dan tinggal satu Desa;-----
- Saksi tahu, Tergugat-I punya tanah, tetapi tanah itu peninggalan ayahnya bernama I RANES, yang setelah I RANES meninggal dunia dikuasai oleh 3 orang ahli warisnya, yaitu I RUBEG, I GIRA dan I NYOMAN RAMPUN (Tergugat-I);-----
- Bahwa tanah peninggalan almarhum I RANES belum pernah dibagi waris diantara para ahli warisnya;-----
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I tidak pernah menjual tanah;-----
- Bahwa Saksi juga tidak pernah melihat ataupun mendengar Tergugat-I menyuruh Tergugat-II untuk menjual tanah;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu tanah seluas 25.000 m2 yang menjadi sengketa ini;---

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat tanah seluas : 27.400 m2 atas nama I NYOMAN RAMPUN, karena tanah peninggalan I RANES belum pernah dibagi waris;-----

- Bahwa Saksi tidak pernah dengar ataupun melihat serta kenal dengan orang bernama RUDY HARYANTO LAIMAN, juga tidak pernah melihat atau mendengar orang tersebut membeli tanah dari I NYOMAN RAMPUN;-----

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut dibenarkan oleh Tergugat-I sedangkan Penggugat menolaknya;-----

Menimbang, bahwa Tergugat-II menyatakan tidak mengajukan bukti baik surat maupun saksi;-----

Menimbang, bahwa untuk melengkapi pemeriksaan perkara ini maka pada tanggal 5 Mei 1995 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap tanah sengketa serta telah memperoleh fakta-fakta lapangan sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang untuk seperlunya dianggap masuk dalam putusan;-----

Menimbang, bahwa kedua belah pihak menyatakan tidak ada hal-hal maupun alat bukti lain yang akan diajukan, yang selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 5 Juni 1995 dan Tergugat I dengan kesimpulannya tertanggal 23 Mei 1995 yang untuk seperlunya telah dianggap masuk dalam putusan ini, sedangkan Tergugat II tidak ada mengajukan kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, maka menunjuk berita acara persidangan yang telah memuat semua kejadian-kejadian selama dipersidangkan;-----

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak telah mohon putusan;-----

TENTANG – HUKUMNYA :



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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;-----

DALAM EKSEPSI :-----

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa gugatan penggugat tidak sempurna dan kabur baik mengenai subyek maupun obyek perkara;-----

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat-I tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat I tersebut tanpa disertai uraian ataupun alasan-alasan dimana letak kekaburan maupun tidak sempurnanya, sedangkan menurut Majelis gugatan Penggugat sudah cukup jelas dan sempurna baik mengenai subyek maupun obyek perkaranya, yaitu :-----

- Subyek perkara adalah RUDY HARYANTO LAIMAN sebagai PENGGUGAT, sedangkan I NYOMAN RAMPUN dan I WAYAN SUWINDRA, masing-masing sebagai Tergugat I dan Tergugat II;-----

- Obyek perkaranya adalah :-----

- Sebagian dari luas tanah tersebut (yang diuraikan dalam Posita 1 gugatan Penggugat c.s.) yaitu seluas 25.000 m2, pipil No. 116, persil No. 53 b, klas III atas nama I NYOMAN RAMPUN, terletak di Desa Ungasan No.128 dengan batas-batas yang secara jelas telah diuraikan dalam posita 2 gugatan Penggugat, yaitu TANAH SENGKETA;-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat I tidak beralasan dan harus ditolak;-----

DALAM POKOK PERKARA :

- DALAM KONPENSI :

Menimbang, bahwa pada dasarnya Penggugat mendalilkan :-----



- Bahwa tanah Sengketa telah dijual kepada Penggugat dengan harga Rp.43.750.000 (Empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara pembayaran terhadap setiap bulan dari tahap pertama tanggal 10 Mei 1988 sampai dengan tahap kesepuluh (tahap pelunasan) selambat-lambatnya tanggal 25 Pebruari 1989;-----
- Bahwa cara pembayaran tersebut telah dituangkan dalam suatu perjanjian jual beli yang dibuat di Kantor Notaris I WAYAN SUGITHA, SH tertanggal 10 Mei 1988, No. 23 dan Penggugat telah melaksanakan kewajibannya membayar tanah sengketa, yaitu tahap Pertama sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada saat penanda tanganan akta perjanjian jual beli, sedangkan sisanya dibayarkan melalui perantaranya, yaitu Tergugat II;-----
- Bahwa akan tetapi walaupun Penggugat telah membayar harga tanah sengketa, namun Tergugat-I tidak mau menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dengan alasan bahwa harga tanah sengketa belum dibayar lunas, karena Tergugat II tidak pernah menyampaikan uang pembayaran dair Penggugat kepada Tergugat I ;-----

Menimbang, bahwa atas dalil pokok gugatan Penggugat tersebut, baik Tergugat-I maupun Tergugat II menyangkal sebagai berikut :-----

Sangkalan Tergugat I :

- Bahwa yang dijadikan obyek pokok perkara adalah tanah warisan almarhum I RANES sesuai pipil 116 persil 53 b klas III seluas 27.400 m2;-----
- Bahwa harta peninggalan almarhum I RANES belum diadakan pembagian waris, yang seharusnya semua ahli waris ada 3 orang diikutkan dalam penerbitan sertifikat, karena kedudukan Tergugat I dengan ahli waris lainnya seimbang/ seajar;-----
- Bahwa selama hidup I RANES harta kekayaannya tidak pernah dihibahkan maupun dipindah tangankan, dan Tergugat I tidak pernah terima hibah dari almarhum I RANES;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemberian kuasa keluarga Tergugat-I kepada Tergugat II bukan mengenai kuasa menjual, tetapi kuasa untuk mengurus penerbitan sertifikat almarhum I RANES kepada ahli warisnya, ternyata tanpa sepengetahuan Tergugat I menerbitkan sertifikat an, Tergugat-I, padahal ahli warisnya ada 3 orang;-----
- Bahwa Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran dari Penggugat baik tahap satu maupun selanjutnya;-----
- Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak ada perjanjian pemberian kuasa baik lisan maupun tertulis mengenai pembayaran pengikatan jual beli tanah sengketa;-----

Jawaban Tergugat II :

- Bahwa benar Tergugat II bertindak selaku Kuasa Tergugat I untuk menerima hasil penjualan sesuai perjanjian jual beli tanggal 10 Mei 1988 No. 23;-----
- Bahwa sebelumnya Tergugat II pernah terima Kuasa Tergugat I dan keluarganya untuk mengurus penerbitan sertifikat tanah-tanah seluas 18 Ha. atas biaya Tergugat II, dan dilain pihak Tergugat I berjanji akan menyerahkan tanahnya seluas 2,5 Ha. kepada Tergugat II sebagai jasa pengurusan tanah-tanah tersebut;-----
- Bahwa pengurusan tanah-tanah tersebut telah mendapatkan kartu kuning, kecuali tanah seluas 27.400 m2 telah mendapatkan sertifikat Hak Milik No. 135 atas nama Tergugat I;-----
- Kemudian atas kesepakatan bersama tanah sengketa yang merupakan bagian keuntungan milik Tergugat II telah dijual Tergugat I kepada Penggugat dengan perjanjian jual-beli tanggal 10 Mei 1988 No. 23, yang saat itu juga Tergugat I menerima cicilan pertama sebesar : Rp. 10.000.000,-, sedang cicilan selanjutnya sampai dengan lunas memang Tergugat II yang menerima yang sebagian serahkan pada Tergugat I dan sebagiannya lagi telah Tergugat

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)



II gunakan sendiri sebagai pengganti pengurusan sertipikat tanah-tanah yang telah Tergugat II kerjakan;-----

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa surat-surat bukti P.1 sampai dengan P.8 dan dilain pihak Tergugat I guna meneguhkan dalil bantahannya telah mengajukan Surat bukti T.I.1 dan T.I.2 serta mengajukan dua orang saksi bernama : I NYOMAN KEREK dan I MADE CUNDRA, sedangkan Tergugat II tidak ada mengajukan surat-surat bukti maupun saksi ;-----

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :-----

- Berdasar surat bukti P.3 yang berupa Sertipikat Hak Milik No. 135/Desa Ungasan dengan Gambar Situasi No. 1393/1988 tertanggal 14-4-1988 ternyata benar tanah seluas 27.400 m2 tersebut dalam sertifikat adalah atas nama I NYOMAN RAMPUN (Tergugat I);-----
- Penerbitan Sertipikat (bukti P.3) tersebut atas nama I NYOMAN RAMPUN adalah karena Konversi Warisan sesuai dengan bukti P.4/Keterangan Pembagian Waris dan Penolakan Warisan tertanggal 8 Maret 1987 (P.5);-----
- Berdasarkan bukti P.1 yang berupa : Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 10 Mei 1988 yang dibuat oleh dan dihadapan NOTARIS I WAYAN SUGITHA, SH ternyata tanah tersebut dalam Sertipikat P.3, yakni yang seluas 25.00 m2 / Tanah sengketa telah diikatkan dalam suatu perjanjian bahwa tanah sengketa akan dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagai calon pembeli yang disanggupi oleh Penggugat dengan harga Rp. 43.750.000,- (empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dengan diatur pembayarannya bertahap setiap bulan dari tahap PERTAMA sebesar Rp. 10.000.000,- dibayar saat penanda tangan akta ini (tanggal 10 Mei 1988) sampai dengan tahap kesepuluh (tahap pelunasan) selambat-lambatnya pada tanggal 25 Pebruari 1989;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat-I membantah dengan menyatakan "Tergugat-I tidak pernah menerima uang pembayaran dari Penggugat baik Tahap PERTAMA maupun pembayaran tahap berikutnya, maka terlebih dahulu Majelis akan meninjau apakah Penggugat telah memenuhi kewajibannya sebagaimana dituangkan dalam Pengikatan Jual Beli tersebut (P.1), untuk itu sekaligus Majelis akan mempertimbangkan pengakuan dari Tergugat-II; Adapun pertimbangan tersebut sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa dari bukti P.I tersebut Majelis berkesimpulan Tergugat-I telah menerima uang pembayaran untuk tahap Pertama sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) yakni saat penanda tangan Akta Pengikatan-Jual Beli (P.I) pada tanggal 10 Mei 1988, hal mana sesuai dengan pengakuan Tergugat-II yang menyatakan bahwa Tergugat-I telah menerima pembayaran tahap pertama dari Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- pada saat akta Pengikatan Jual Beli ditandatangani, dengan demikian bantahan Tergugat-I tentang pembayaran Tahap pertama sebesar Rp.10.000.000,- haruslah dikesampingkan, karena bantahan Tergugat-I mengenni hal itu tanpa disertai dengan alat-bukti ;-----

Menimbang, bahwa untuk tahap berikutnya ,yakni untuk tahap kedua sampai tahap kesepuluh (tahap pelunasan), Penggugat menyatakan telah membayar seluruhnya sampai dengan lunas melalui Tergugat-II, pernyataan mana ternyata sesuai dengan pernyataan Tergugat II yang menyatakan kalau Tergugat II telah menerima uang pembayaran harga tanah sengketa dari Penggugat dari tahap Kedua sampai Tahap Kesepuluh (Tahap pelunasan) yang sebagian diserahkan kepada Tergugat I dan sebagian tidak diserahkan kepada Tergugat I, tetapi digunakan sendiri oleh Tergugat II, dengan alasan uang yang diterima dari Penggugat adalah merupakan bagian Tergugat II dalam mengurus penerbitan Sertifikat tanah almarhum I RANES yang sebelumnya Tergugat II telah menerima Kuasa dari Tergugat I untuk mengurus sertipikat dimaksud;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pengakuan Tergugat II mengenai penerimaan uang dari Penggugat tersebut ternyata sesuai dengan Surat Bukti P.6 berupa penerimaan uang sebesar Rp.5.000.000,- dan bukti P.7 berupa Kwitansi penerimaan uang dari Penggugat sebesar Rp.3.000.000,-----

Menimbang, bahwa pernyataan Tergugat II yang menyatakan kalau uang yang diterima dari Penggugat sebagian diserahkan kepada Tergugat dan sebagian dipergunakan sendiri ternyata selain tanpa perincian berapa yang diserahkan kepada Tergugat-I dan berapa yang digunakan sendiri oleh Tergugat II juga tanpa didukung dengan adanya alat bukti lain, sehingga pernyataan Tergugat II yang menyatakan kalau uang tersebut sebagian diserahkan kepada Tergugat I haruslah dan berapa yang digunakan sendiri oleh Tergugat II juga tanpa didukung dengan adanya alat bukti lain, sehingga pernyataan Tergugat II yang menyatakan kalau uang tersebut sebagian diserahkan kepada Tergugat I haruslah dinyatakan tidak terbukti ;-----

Menimbang, bahwa dari apa yang telah dipertimbangkan diatas Majelis berpendapat bahwa Tergugat I tidak pernah menerima uang pembayaran harga tanah dari Tahap Kedua sampai dengan tahap kesepuluh (tahap pelunasan) baik dari Penggugat maupun dari Tergugat II, dan oleh karena itu masih harus dipertimbangkan seberapa jauh hubungan pengikatan jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dalam hubungannya uang pembayaran tahap kedua sampai dengan tahap kesepuluh yang diterima oleh Tergugat II dari Penggugat tersebut, tentang hal ini Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa dari Jawaban Tergugat I pada angka 8 menyatakan antara lain "kalau Tergugat I pernah memberikan kuasa kepada Tergugat II, tetapi bukanlah kuasa untuk menjual, melainkan kuasa untuk mengurus penerbitan sertifikat tanah peninggalan I RANES kepada para ahli warisnya", pernyataan mana ternyata sesuai dengan Jawaban Tergugat II pada halaman 2 alinea pertama yang antara lain menyatakan "sebelumnya Tergugat II pernah menerima Kuasa dari Tergugat I bersama keluarganya untuk mengurus penerbitan sertifikat tanah-tanah seluas 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ha.dst.”, dari pernyataan Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas Majelis berkesimpulan bahwa KUASA yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah mengenai kuasa dari Tergugat I kepada Tergugat II untuk mengurus penerbitan sertifikat tanah dan sama sekali tidak ada hubungannya dengan pengikatan jual beli penerimaan uang pembayaran tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana ditentukan oleh bukti P.1, demikian juga dari seluruh surat bukti yang diajukan oleh Penggugat dari P.1. sampai dengan P.8 tidak ada satupun ketentuan yang mengatur kalau pembayaran harga tanah sengketa sebagaimana dituangkan dalam bukti P.1 harus dibayar oleh Penggugat melalui Tergugat II;-----

Menimbang, bahwa mengenai bukti P.8 berupa SURAT tertanggal 18 April 1995 No. 40/IWS/1995, Perihal : Keterangan atas Pengikatan Jual Beli antara I Nyoman Rampun dan Rudy Hariyanto Lai, Notaris bernama : I WAYAN SUGITHA, SH yang ditujukan kepada : Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, khususnya terhadap kalimat surat yang berbunyi ”Sedangkan pembayaran tahap II sampai dengan tahap X, I Nyoman Rampun menyerahkan kuasa secara lisan dihadapan saya kepada I Wayan Suwindra untuk menagih dan menerima pembayaran penjualan tanah sengketa tersebut dari Rudy Hariyanto Lai”, Majelis menilai sebagai berikut :-----

- bukti P.8 walaupun datang dari seorang NOTARIS adalah dalam bentuk surat biasa yang ditujukan kepada Majelis Hakim dan tidak dibuat berupa Akta sehingga kebenarannya masih harus dibuktikan, dan kenyataannya tidak ada alat bukti lain yang mendukung, oleh karena itu Majelis berpendapat bukti P.8 tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli (P.1) telah diatur ketentuan-ketentuan yang menjadi hak dan kewajiban kedua belah pihak bahwa harga tanah sengketa disepakati dengan harga : Rp. 43.750.000,- yang akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I dengan cara bertahap setiap bulan mulai dari Tahap

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

Pertama tanggal 10 Mei 1988 (saat bukti P.1 ditanda tangani) sampai dengan tahap Kesepuluh (Tahap pelunasan) selambat-lambatnya tanggal 25 Pebruari 1989, tetapi sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa sampai pada batas yang ditentukan pada tanggal 25 Pebruari 1989 ternyata Penggugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar kekurangan harga tanah sengketa kepada Tergugat I, yaitu Tergugat I baru menerima pembayaran tahap pertama sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehingga sampai saat ini Penggugat belum membayar harga tanah sengketa kepada Tergugat I sebesar Rp.43.750.000,- - Rp.10.000.000,- = Rp.33.750.000,- (tiga puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah); sehingga dengan demikian jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat-I tersebut tidak dipenuhi syarat pembayarannya oleh Penggugat kepada Tergugat I;-----

Menimbang, bahwa namun demikian masih perlu dipertimbangkan tentang bantahan Tergugat I dalam hubungannya dengan status obyek tanah sengketa yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 135 (Bukti P.3) yang telah diperjanjikan Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 10 Mei 1988 tersebut dalam bukti P.1, adapun pertimbangan tersebut sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa dari keterangan 2 (dua) orang saksi bernama : I NYOMAN KEREP dan I MADE CUNDRA yang diajukan oleh Tergugat I pada pokoknya menyatakan bahwa tanah sengketa adalah merupakan bagian tanah milik peninggalan almarhum I RANES yang luas keseluruhannya tanah-tanah peninggalan almarhum I RANES \pm 18 Ha yang belum pernah dibagi waris diantara para ahli warisnya yang semuanya ada 3 orang termasuk Tergugat I dan tanah-tanah tersebut sampai sekarang maish tetap dikuasai dan dihasili secara bersama-sama diantara para ahli waris almarhum I RANES tersebut, keterangan mana ternyata ada persesuaiannya dengan bukti P.I.1 dimana dalam lampiran bukti T.I.1 tersebut disebutkan tanah persil No.53 b seluas 27.400 m2 yaitu tanah yang sebagian menjadi sengketa sampai dengan tanggal 1 Juli 1994 nama wajib pajaknya masih tetap atas nama I RANES, bukti mana sesuai dengan pernyataan saksi I NYOMAN KEREP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang antara lain menyatakan pernah menjabat SINOMAN di Banjar yang bertugas antara lain menyampaikan surat pajak tanah dan bangunan dan saksi pernah melihat pajak tanah masih tetap atas nama I RANES;-----

Menimbang, bahwa mengenai bukti P.3 berupa Sertipikat hak milik No. 135 atas nama I NYOMAN RAMPUN (Tergugat I) dengan Gambar Situasi No. 1393/1988 tanggal 14-4-1988 dengan luas tanah 27.400 m2 yang diajukan sebagai alat bukti oleh Penggugat dalam persidangan pada tanggal 29 Maret 1995 diajukan hanya berupa FOTO COPY saja, dengan alasan ASLINYA masih berada di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, yang baru kemudian pada sidang tanggal 23 Mei 1995 Penggugat memperlihatkan ASLINYA (untuk dicocokkan dengan P.3) dengan alasan aslinya dipinjam Penggugat dari Badan Pertanahan;-----

Sedangkan setelah bukti P.3 tersebut diteliti oleh Majelis tidak ada keterangan atau catatan apapun bahwa bukti P.3 tersebut dijadikan suatu jaminan hipotik dan sebagainya;-----

Menimbang, bahwa pernyataan Penggugat yang menyatakan kalau bukti P.3 tersebut masih berada di Kantor Badan Pertanahan Nasional adalah sangat bertentangan dengan pernyataan Tergugat II dalam jawabannya pada halaman 3 baris 11 dari atas yang berbunyi antara lain :

”Semua tanah seluas 18 ha milik Tergugat I telah mendapatkan Kartu Kuning, kecuali atas tanah Sengketa malah telah mendapatkan Sertipikat Hak Milik No. 1335 yang semua bukti kartu kuning dan sertipikat berada dalam Penguasaan TERGUGAT II dst.”;-----

Menimbang, bahwa dari apa yang telah diuraikan diatas keberadaan bukti P.3 tersebut patut diragukan;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil Penggugat bahwa pada dasarnya mengenai batas-batas obyek Tanah Sengketa sebagaimana tercantum dalam bukti P.3 adalah :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Tanah I LUSIN;-----
Timur : Tanah I MADE RUBEG;-----
Selatan : Tanah I NYOMAN RAMPUN (tanah sisa);-----
Barat : Tanah PAN SUE;-----

yang ternyata setelah Majelis Hakim melakukan sidang pemeriksaan diatas tanah sengketa yang dilakukan pada tanggal 5 Mei 1995, mengenai batas-batas tanah yang didalilkan oleh Penggugat tersebut, khususnya batas pada sebelah Utara tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dilapangan, dari hasil pemeriksaan setempat batas tanah sengketa pada sebelah utara terdiri dari beberapa bidang tanah, yaitu : Tanah Duwe Pura, Tanah Sirta, Tanah Duwe Pura dan Tanah I Lusin, keadaan batas ini dibenarkan oleh para penyanding yang ikut hadir dalam pemeriksaan setempat tersebut;-----

Menimbang, bahwa dari apa yang dipertimbangkan di atas, Majelis berpendapat bahwa Obyek Tanah Sengketa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut adalah tidak jelas dan kabur;-----

Menimbang, bahwa berdasar dari semua yang telah dipertimbangkan diatas Majelis sampailah pada kesimpulannya, yaitu oleh karena selain syarat pembayarannya tidak dipenuhi oleh Penggugat kepada Tergugat I, juga mengenai obyek tanah yang diperjual belikan tidak jelas batas-batasnya, sehingga jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 10 Mei 1988 (Bukti P.1) adalah tidak syah dan oleh karenanya tidak ada kewajiban bagi Tergugat I untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya, maka gugatan Penggugat pada petitum 2 (dua) dan petitum 3 (tiga) harus dinyatakan ditolak;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil pokok gugatan Penggugat tidak terbukti dan dinyatakan ditolak maka tuntutan-tuntutan untuk yang selebihnya juga harus ditolak pula;-----

Menimbang, bahwa dengan dasar-dasar pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat, oleh karena materi pokok perkara telah cukup dipertimbangkan, maka tentang alat-alat bukti lain untuk secukupnya telah dianggap ikut dipertimbangkan dalam putusan ini;-----

Menimbang, bahwa dari semua yang telah dipertimbangkan diatas, Pengadilan Negeri berpendapat gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada pihak Penggugat;-----

DALAM REKONPENS I :

Menimbang, bahwa didalam Surat Jawaban Tergugat I Konpensi tertanggal 13 Pebruari 1995 mencantumkan beberapa petitum, namun sebelumnya tidak diuraikan/disebutkan didalam Posita gugatan Rekonsensi, sehingga menurut hemat Majelis gugatan Penggugat I Rekonsensi / Tergugat I Konpensi yang demikian itu adalah tidak jelas, kabur dan tidak sempurna, oleh karenanya harus ditolak untuk seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat I Rekonsensi / Tergugat I Konpensi ditolak, maka seluruh biaya yang timbul dalam Rekonsensi dibebankan kepadanya yang hingga saat ini ditetapkan nihil;-----

Mengingat akan Pasal-pasal dari Undang-undang dan peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;-----

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- "Menolak Eksepsi Tergugat I";-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

- "Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya";-----

DALAM REKONPENSI :

- "Menolak gugatan Penggugat I Rekonpensi / Tergugat I Konpensi untuk seluruhnya;-----

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

- "Menghukum kepada Penggugat Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini dianggar sebesar Rp.193.000,- (Seratus sembilan puluh tiga ribu rupiah)";-----

Demikianlah putusan ini diambil dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari : RABU, tanggal 12 JULI 1995, oleh kami : IDA KADE ARI, SH. Sebagai Hakim Ketua Majelis, I.M. PAIMAN MARTOREDJO, SH. Dan A.B. RADJAH, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan pada hari itu juga putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh : SARIMO, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar yang dihadiri pula oleh Penggugat/Kuasanya dan Tergugat I/kuasanya tanpa dihadiri oleh Tergugat II.

PARA HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

I. I.M. PAIMAN MARTOREDJO, SH.

IDA KADE ARI, SH.

II. A. B. RADJAH, SH.



PANITERA PENGGANTI,

SARIMO

CATATAN Perincian Biaya Perkara :

- Biaya-biaya panggilan	Rp.	170.000,-
- Redaksi putusan	Rp.	1.000,-
- Meterai putusan	Rp.	2.000,-
- Pemberitahuan putusan	<u>Rp.</u>	<u>20.000,-</u>
Jumlah	<u>Rp.</u>	<u>193.000,-</u>

(Seratus sembilan puluh tiga ribu rupiah)

CATATAN :

1. Bahwa isi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 12 Juli 1995 No.4/Pdt/G/1995/PN.Dps. tersebut diatas telah diberitahukan kepada Tergugat II pada tanggal 17 Juli 1995;
2. Bahwa pada tanggal 24 Juli 1995 pihak Penggugat melalui Kuasanya bernama: I MADE SUENA, SH telah menyatakan mohon Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 12 Juli 1995 No. 4/Pdt/G/1995/PN.Dps. sehingga putusan Pengadilan Negeri tersebut diatas belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

Panitera Pengganti,

(SARIMO)