

Hukum Perdata :

Menurut U.U.P.A. pasal 5 bagi tanah berlaku hukum adat, hal mana berarti rumah dapat diperjual-belikan terpisah dari tanah (pemisahan horisontal).

Putusan Mahkamah Agung tgl. 25-5-1983 No. 2339 K/Sip/1982.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG

MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

mengadili dalam tingkat kasasi telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. *Kwan Gun Seo alias Kwan Gun Siu,*
2. *Kwan Min Chiang alias Akeang,* keduanya tinggal di kampung Bugis Atas, RT. IV, Jalan Hasanuddin No. 22 Sumbawa Besar, diwakili oleh kuasanya Kwan King Goan, tinggal di Jalan Hasanuddin No. 22 Sumbawa Besar, penggugat-penggugat untuk kasasi dahulu tergugat-tergugat-terbanding ;

M e l a w a n :

Widiawati, tinggal di kampung Bugis, Atas RT. XV, Desa Bugis, kecamatan Sumbawa, tergugat untuk kasasi dahulu penggugat-pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Melihat surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang tergugat untuk kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang penggugat-penggugat untuk kasasi sebagai tergugat-tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa penggugat asli dan tergugat-tergugat asli (mertua dan menantu) adalah sama-sama menyewa rumah serta pekarangan sengketa seluas 190 m², yang letak dan batas-batasnya seperti diperinci dalam

tus 1982 ;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa dengan berlakunya Undang-undang No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang telah mencabut Undang-undang No. 19 tahun 1964 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (yang lama) dan hukum acara kasasi seperti yang dimaksudkan dalam pasal 49 (4) Undang-undang No. 13 tahun 1965 sampai kini belum ada, maka Mahkamah Agung menganggap perlu untuk menegaskan hukuman acara kasasi yang harus dipergunakan ;

bahwa mengenai hal ini berdasarkan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, maka pasal 70 Undang-undang No. 13 tahun 1965 harus ditafsirkan sedemikian rupa, sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukan Undang-undang No. 1 tahun 1950, secara keseluruhan, melainkan sekedar mengenai hal-hal yang telah diatur dalam Undang-undang No. 13 tahun 1965 kecuali kalau bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970 ;

bahwa dengan demikian, maka yang berlaku sebagai hukum acara kasasi adalah hukum acara kasasi yang diatur dalam Undang-undang No. 1 tahun 1950, sekedar tidak bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam tenggang-tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. bahwa dalam bukti T.1 jelas dalam kwitansi tersebut disebut "sudah terima dari Ny. Akeang buat bayar pembelian rumah Jl. Hasanuddin No. 22 Sumbawa".

Ini membuktikan bahwa yang melakukan jual-beli tersebut adalah Ny. Akeang (T. II asal) dengan Ny. H. Jambek (pemilik rumah) ;

2. bahwa begitu juga dengan bukti T.2 yaitu surat perjanjian yang dibuat tanggal 31 Juli 1974 antara Ny. Kwan Gun Sin (Ny. Akeang) sebagai pihak I (pemilik) dengan Widiawati (pihak ke dua) dimana dalam surat tersebut telah jelas diterangkan bahwa Widiawati sebagai pihak ke II tidak dibenarkan mengadakan segala bentuk perjanjian/transaksi dengan pihak ke II tanpa izin dari Ny. Kwan Gun Sin/Ny. Akeang

(Pihak I) ;

Semua ini sudah jelas menunjukkan bahwa pemilik rumah dan tanah tersebut adalah Ny. Kwan Gun Siu (Ny. Akeang/tergugat asal/penggugat untuk kasasi) ;

3. bahwa pembuktian dari penggugat untuk kasasi yaitu bukti-bukti surat-surat ditambah dengan seorang saksi Modo yang didengar diatas sumpah, ini sudah merupakan bukti yang sempurna, sedangkan tergugat untuk kasasi dipersidangan hanya mengajukan surat-surat bukti saja tanpa ada saksi, itupun dapat dilemahkan oleh bukti-bukti dari penggugat untuk kasasi ;

4. bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa: "Walaupun bukti-bukti telah membuktikan bahwa rumah dan tanah dibeli olehnya tapi belum terbukti bahwa rumah dan tanah adalah miliknya";

5. bahwa hal ini tidak tepat, karena tidak mungkin penggugat untuk kasasi membeli rumah pada tergugat untuk kasasi, sedangkan penggugat untuk kasasi sendiri tidak punya rumah ;

Perlu diketahui :

1. bahwa penggugat untuk kasasi dengan tergugat untuk kasasi adalah mertua dan menantu yang semula diperkirakan tidak akan kejadian hal serupa ini terhadap mertuanya sehingga surat-surat rumah di atas namakan pada menantunya ;

2. bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi sangat keliru terhadap bukti T.III (sertifikat) dimana tergugat untuk kasasi sebagai pemilik, jika benar demikian ini merupakan penyelewengan hukum, karena tidak sesuai dengan yang sebenarnya yaitu dalam jual beli. Yang beli penggugat untuk kasasi sertifikat atas nama tergugat untuk kasasi ;

Menimbang :

mengenai keberatan-keberatan ad. 1 dan 5

bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Denpasar salah menerapkan hukum.

Pengadilan Tinggi dalam pertimbangannya berpendapat tanah dan rumah merupakan satu kesatuan, sedangkan menurut U.U. P.A. Pasal 5 bagi tanah berlaku hukum adat, hal mana berarti rumah dapat diperjual-belikan terpisah dari tanah (pemisahan horizontal).

Menurut surat-surat bukti T.I yang dijual hanya rumah saja, tanpa tanah.

Disamping itu tergugat-tergugat asal menurut hukum sebagai orang asing tidak diperkenankan untuk memperoleh tanah dengan hak milik sebagai alas hak.

Oleh karena itu penggugat asal tidak dapat meminta agar tergugat-tergugat asal dihukum untuk mengosongkan tanah sengketa, karena ternyata tergugat-tergugat asal sejak semula menempati rumah sengketa dengan menyewakannya dari H. Jambek. Semula rumah tersebut ditempati dengan penggugat asal, akan tetapi penggugat asal yang kawin adat dengan anak tergugat asal, kemudian keluarga dari rumah tersebut pindah ke rumah lain. Demikian dibuktikan dengan surat keterangan pindah yang dikeluarkan oleh Kantor Kecamatan setempat.

Mengingat keberatan-keberatan di atas, maka Mahkamah Agung berpendapat bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dipertimbangkan lagi.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas dan S tersebut di atas, maka menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk menerima permohonan kasasi yang diajukan oleh penggugat-penggugat untuk kasasi; Kwan Gun Seo alias Kwan Gun Sio dan kawan tersebut dan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 6 Maret 1982 No. 262/Pdt/1981/PTD yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tanggal 23 Mei 1982 No. 7 &/Pdt-G/1981/PN-SBB, sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya berbunyi seperti yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tergugat untuk kasasi/penggugat asal adalah pihak yang dikalahkan, harus membayar semua biaya perkara baik yang timbul dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun biaya dalam tingkat kasasi ;

Memperhatikan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, Undang-undang No. 13 tahun 1965 dan Undang-undang No. 1 tahun 1950 ;

MEMUTUSKAN

Menerima permohonan kasasi dari penggugat-penggugat untuk kasasi: 1. Kwan Gun Seo alias Kwan Gun Sio. 2. Kwan Min Chiang alias Akeang tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 6 Maret 1982 No. 262/Pdt/1981/PTD. ;

Dan dengan mengadili sendiri :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;

2. Menyatakan penggugat adalah pemilik sah dari pekarangan sengketa, sesuai dengan sertifikat hak milik No. 37/1975 seluas 190 m² ;

3. Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya ;

Menghukum tergugat untuk kasasi/penggugat asal untuk membayar semua biaya perkara baik yang timbul dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun biaya dalam tingkat kasasi dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 23 Mei 1983 dengan Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja SH, Ketua Muda yang ditunjuk oleh Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Th. Ketut Suraputra SH dan Ny. H. Poerbowati Djoko Soedomo SH, sebagai Hakim-Hakim Anggauta, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Kamis tanggal 16 Juni 1983 oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh Th. Ketut Suraputra SH dan Ny. H. Poerbowati Djoko Soedomo SH, Hakim-Hakim Anggauta dan I.G.A. Retisni Radika SH, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tgl. 6-3 1982 No. 262/Pdt/1981/PTD.

**DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

PENGADILAN TINGGI DENPASAR, mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding yang bersidang dengan Hakim Tunggal atas penunjukan Ketua Pengadilan Tinggi tersebut, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

Widiawati, umur 35 tahun, tinggal di kampung Bugis Atas, R.T XY desa Bugis, kecamatan Sumbawa, sebagai penggugat-pembanding .

M e l a w a n

1. *Kwan Gun Seo* atas *Kwan Gun Sliu*;
2. *Kwan Min Chiang* alias *Akeang*, sama tinggal di Kampung Bugis Atas, R.T. IV. Jalan Hasanuddin No. 22 Sumbawa Besar, sebagai para tergugat-terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

Tentang duduknya perkara :

Mengutip serta memperlihatkan segala uraian tentang hal ini yang termuat di dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tertanggal 23 Mei 1981 No. 7/PJt G/1981/PN. SBB yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Menolak gugatan penggugat seluruhnya :

Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara hingga kini sebesar Rp. 10.500,- (sepuluh ribu lima ratus rupiah)

Membaca surat keterangan yang dibuat oleh Pjs. Panitera Kepala Pengadilan Negeri Sumbawa Besar yang menerangkan bahwa pada tanggal 27 Mei 1981, penggugat telah mengajukan permohonan akau pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan saksama kepada pihak lawannya pada tanggal 4 Juni 1981 :

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut oleh penggugat-pembanding telah diajukan memori bandingnya tertanggal 25 Juni 1981, memori banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawannya dengan saksama pada tanggal 27 Juni 1981, dan atas memori banding tersebut oleh tergugat-terbanding telah pula mengajukan kontra memori bandingnya tertanggal 4 Juli 1981, kontra memori banding mana telah pula diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 7 Juli 1981, dan atas kontra memori banding tersebut oleh penggugat-pembanding telah pula mengajukan jawaban atas kontra memori banding tersebut, jawaban atas kontra memori banding mana telah pula diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 11 Juli 1981, yang kesemuanya oleh Pengadilan Tinggi telah pula diperhatikan ;

Tentang hukumnya :

Menimbang, bahwa permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding dari penggugat-pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu serta menurut cara-cara yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga oleh karenanya permohonan banding tersebut dapatlah diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari serta meneliti dengan saksama berkas perkara antara kedua belah pihak yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding, maka Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sendiri seperti tersebut dibawah ini :

Menimbang, bahwa gugatan penggugat pembanding pada pokoknya mendalilkan bahwa tanah pekarangan dan rumah sengketa adalah hak miliknya yang telah dibeli dari H.M. Jambek, sedang para tergugat-terbanding hanya sebagai peminjam atas rumah beserta pekarangannya ;

Menimbang, bahwa tergugat-tergugat terbanding menyangkal akan hal tersebut dengan menyatakan bahwa rumah dan tanah pekarangan sengketa adalah hak miliknya, karena yang membeli rumah dan tanah pekarangan sengketa dari pemiliknya semula yaitu H.M. Jambek adalah para tergugat-terbanding ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatan penggugat-pembanding yang dibantah tersebut telah diajukan antara lain :

1. Foto copy surat keterangan dari Kepala Desa tanggal 30 Juli 1974 No. 273/DB/VIII/1974 ;
2. Foto copy surat Kutipan S.K. Gubernur N.T.B. tanggal 24 Pebruari 1975 No. S.K. 51/D A./H.M./1975 ;

3. Foto copy gambar situasi tanggal 30 Juli 1975 No. 189/1974 ;
4. Foto copy Pembayaran Ipeda tanggal 3 Maret 1981 ;
5. Surat Keterangan dari Kepala Bagian Tata Kota Dinas P.U. Seksi/ Kab. Dati II Sumbawa Timur tanggal 5 Agustus 1980 No. III/1428/138/77 ;
6. Surat Keterangan dari Catatan Sipil tanggal 29 Agustus 1980 No. 016 a/Cat. Sip./1980;

Bahwa surat-surat bukti tersebut telah dinazegel karenanya dapat dinyatakan sebagai alat bukti syah, yang menurut hemat Pengadilan Tinggi bahwa surat-surat bukti tersebut, terutama atas surat bukti P.I, P. II, P.III dan P.V. telah cukup memberikan bukti atas dalil gugatan penggugat-pembanding, bahwa rumah dan tanah pekarangan sengketa adalah hak miliknya, oleh karenanya penggugat-pembanding dinyatakan telah dapat membuktikan dalilnya ;

Menimbang, bahwa sebaliknya para tergugat-terbanding telah memajukan pula :

1. Selembar kwitansi asli tanggal 4 Desember 1972 ;
2. Surat perjanjian asli tanggal 31 Juli 1974 ;
3. Foto copy sertipikat pekarangan sengketa tanggal 19 Mei 1975, dan seorang saksi yang bernama Modo ;

Bahwa atas surat-surat bukti yang diajukan oleh para tergugat-terbanding dihubungkan dengan keterangan saksi Modo, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa para tergugat-terbanding belum dapat melemahkan alat-alat bukti yang diajukan oleh penggugat-pembanding, malah bukti-bukti dari pada penggugat-pembanding menjadi makin beralasan dengan adanya bukti sertipikat atas tanah pekarangan sengketa yang diajukan oleh para tergugat-terbanding, sebab pada bukti sertipikat tersebut tercantum sebagai pemilik atas tanah pekarangan tersebut adalah penggugat-pembanding, walaupun dengan alat-alat bukti tersebut para tergugat-terbanding telah membuktikan bahwa rumah dan tanah pekarangan sengketa dibeli olehnya, tetapi belum terbukti bahwa rumah serta tanah pekarangan sengketa adalah hak miliknya ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan pokok Undang-undang Agraria No. 5 tahun 1960, bahwa yang diperkenankan untuk memperoleh hak milik atas suatu rumah diatas tanah pekarangan, hanyalah pada orang-orang warga negara Indonesia, sedang para tergugat-terbanding ternyata masih warga negara Asing, oleh karenanya tidak mungkin memperoleh hak milik atas rumah diatas

suatu tanah pekarangan di Indonesia ;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa bantahan-bantahan para tergugat-terbanding atas dalil-dalil penggugat-pembanding ternyata kurang tepat sehingga putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tanggal 23 Mei 1981 No. 7/Pdt-G/1981/PN. SBB. tidak dapat dipertahankan serta harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan memberikan peradilan sendiri ;

Menimbang, bahwa penggugat-pembanding telah membuktikan dalil gugatannya sedang para tergugat-terbanding ternyata tidak dapat melemahkan alat-alat bukti penggugat pembanding, maka sepatutnya gugatan penggugat-pembanding dikabulkan ;

Menimbang, bahwa sekedar mengenai permohonan agar keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar by voorraad), kiranya akan hal tersebut Pengadilan Tinggi tidak dapat mengabulkan karena alasan-alasan yang dijadikan dasar untuk dapat dipenuhi belum sepenuhnya memenuhi sebagaimana ditetapkan dalam pasal 191 (1) R. Bg. oleh karenanya seharusnya di tolak ;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan penggugat-pembanding hanya dapat dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa dimana tergugat-tergugat-terbanding ada dipihak yang harus dikalahkan maka biaya dalam kedua tingkatan patut dibebankan kepada mereka ;

Mengingat akan pasal-pasal dari peraturan-peraturan dari undang-undang yang bersangkutan ;

MENGADILI

Menerima permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding dari penggugat-pembanding tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tertanggal 23 Mei 1981 No. 7/Pdt. G/1981/PN. SBB antara kedua belah pihak yang dimohonkan banding ;

Dan dengan memberikan peradilan sendiri ;

Mengabulkan gugatan penggugat-pembanding untuk sebagian ;

Menyatakan hukum bahwa rumah dan tanah pekarangan sengketa adalah hak milik penggugat-pembanding ;

Menyatakan hukum bahwa penguasaan rumah serta tanah pekarangan sengketa oleh para tergugat-terbanding hanyalah sebagai peninjam ;

Menghukum para tergugat-terbanding atau siapapun yang menda-
pat hak dari padanya untuk menyerahkan kembali rumah serta peka-
rangan sengketa kepada penggugat-pembanding dalam keadaan aman,
beserta surat-surat yang berhubungan dengan rumah serta pekarangan
sengketa yang dipegang oleh para tergugat-terbanding, bila perlu dengan
bantuan alat Negara;

Menghukum para tergugat-terbanding untuk membayar biaya
perkara yang timbul dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam
tingkat banding, yang dalam tingkat banding saja diperhitungkan se-
jumlah Rp. 6.075,-- (enam ribu tujuh puluh lima rupiah) ;

Menolak gugatan penggugat-pembanding untuk selain dan sele-
bihnya ;

Demikianlah diputus dengan Hakim Tunggal pada hari ini Sabtu
tanggal 6 Maret 1982 oleh kami Anak Agung Ayu Mirah SH, Hakim
Tinggi pada Pengadilan Tinggi Denpasar dan pada hari itu juga putusan
tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh
Hakim Tinggi tersebut dengan dihadiri oleh I Made Beratha, Panitera
Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri
oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tgl. 23-5-1981 No. 7/
Pdt-G/1981/PN SBB.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA.

PENGADILAN NEGERI SUMBAWA BESAR, yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Widiatatti, umur 35 tahun, tinggal di kp. Bugis Atas, R.T. XV desa Bugis kecamatan Sumbawa, pekerjaan ikut suami, selaku penggugat ;

Melawan

1. *Kwan Gun Seo alias Kwan Gun Sio*, umur 53 tahun tinggal di kp. Bugis Atas, R.T. IV Jalan Hasanuddin no. 22 Sumbawa Besar, pekerjaan tidak ada, selaku tergugat I ;
2. *Kwan Min Chiang alias Akeang*, umur 61 tahun, tinggal di KP. Bugis Atas, R.T. IV Jalan Hasanuddin no. 22 Sumbawa Besar, pekerjaan tukang mas, selaku tergugat II ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah melihat surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Telah mendengar pula keterangan kedua belah pihak dan saksi ;

Tentang duduknya perkara

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 6 Maret 1981 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, dibawah Nomor : 7/Pdt G/1981/PN. SBB tanggal 9 Maret 1981 telah menggugat tergugat-tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Sebuah rumah permanen serta pekarangannya seluas 190 m² yang terletak di kampung Bugis Atas desa Bugis, kecamatan Sumbawa, kabupaten Dati II Sumbawa, dan terkenal nama : Toko Mas Akeang dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah utara dengan rumah tergugat /Gs No. 186/1974, sebelah selatan dengan gang, sebelah timur dengan rumah Asikin, sebelah barat dengan jalan Hasanuddin; atas

nama Widiawati berdasarkan SK. Gubernur tanggal 24 Pebruari 1975 No. SK. 51/DA/HM/1975 serta gambar situasi tanggal 30 Juli 1974 No. 189/1974 (terlampir) dan surat keterangan dari Kepala Desa Bugis Tgl. 30-7-1974 No. 273/DB/VIII/1974 (terlampir).

Dasar bukti, Widiawati telah membayar Iuran Pembangunan Daerah dengan No. F. 10 tanggal 3-3-1981, surat bukti terlampir

Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Bagian Tata Kota pada Dinas P.U. Seksi/Kabupaten Dati II Sumbawa Timur No. III/1428/138/77 tgl. 5-8-1980 tentang Gambar Bangunan An. Widiawati (terlampir) sedangkan surat surat milik, ijin dll merupakan yang asli ada tersimpan pada tergugat.

Bahwa asal mulanya rumah serta pekarangan sengketa dari keluarga H.M. Jambek, yang kemudian ditempati bersama-sama dengan cara menyewa oleh penggugat dan tergugat.

Bahwa setelah beberapa tahun rumah sengketa ditempati (disewah) maka keluarga H.M. Jambek bermaksud untuk menjual rumah serta tanah pekarangan sengketa tersebut kepada penggugat karena rumahnya sudah dalam keadaan rusak.

Bahwa dalam tahun 1972 penggugat memberikan uang kepada tergugat I sebanyak Rp. 150.000,- untuk membayar rumah serta pekarangannya tersebut dan biaya pengurusan surat-suratnya.

Kemudian pada tahun 1974 keluarlah gambar situasi tgl. 30-7-1974 No. 189/1974 dan dalam tahun 1975 keluarlah sertifikatnya tgl. 24-2-1975 No. SK. 51/DA/HM/1975 masing-masing atas nama penggugat. Bahwa setelah rumah/pekarangan sengketa dibeli mulai saat itu penggugat menyuruh tempati oleh tergugat-tergugat, disebabkan karena tergugat-tergugat pada waktu itu belum memiliki rumah sendiri dan juga pada waktu itu keluarga penggugat masih kecil sehingga mencari rumah lain untuk disewa dan mengenai surat-surat yang berhubungan dengan rumah/pekarangan sengketa diserahkan oleh penggugat kepada tergugat untuk dipegang.

Bahwa sekarang tergugat-tergugat telah memiliki rumah sendiri sedangkan penggugat sampai saat ini belum mempunyai rumah dan masih menumpang dirumah orang lain oleh karenanya penggugat telah berusaha meminta kembali rumah/pekarangan sengketa tersebut dari tergugat melalui Kepala Kecamatan Sumbawa, akan tetapi tidak berhasil dan tergugat-tergugat tetap mempertahankannya tanpa suatu alasan yang sah.

Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, penggugat mengajukan gugatan ini

kepada Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, untuk mendapatkan penyelesaian dengan harapan agar setelah kedua pihak dipanggil dan diperiksa menjatuhkan putusan sebagai berikut .

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat ;
2. Menyatakan hukum bahwa rumah dan pekarangan sengketa adalah hak milik penggugat yang dibeli dari H.M. Jambek ;
3. Menyatakan hukum bahwa penguasaan rumah/pekarangan sengketa oleh tergugat -tergugat hanyalah sebagai pinjaman ;
4. Menghukum tergugat-tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan kembali rumah/pekarangan sengketa kepada penggugat dalam keadaan aman bila perlu dengan bantuan alat Negara (Polisi) begitu pula surat-surat yang berhubungan dengan rumah/pekarangan sengketa tersebut yang dipegang oleh tergugat-tergugat ;
5. Menyatakan pula bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun tergugat-tergugat mengajukan banding atau kasasi.
6. Menghukum tergugat-tergugat untuk membayar semua biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa setelah kedua belah pihak tidak dapat didamaikan, dan surat gugatan dibacakan, selanjutnya terjadilah jawab-menjawab seperti tercantum didalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya dianggap sebagai diulang disini ;

Menimbang, kedua belah pihak telah mengajukan ke muka sidang surat-surat bukti seperti tercantum dibawah ini ;

I. Dari penggugat, foto copy

1. Surat Keterangan dari Kepala Desa tgl. 30-7-1974 No. : 273/DB/VIII/74 (bukti P 1) ;
2. Kutipan SK Gubernur NTB tgl. 24-2-1975 no. SK. 51 DA/HM/1975 (bukti P 2) ;
3. Gambar situasi tgl. 30-7-1974 no. 189/1974 (bukti P 3) ;
4. Pembayaran Ipeda tgl. 3-3-1981 (bukti P 4) ;
5. Surat Keterangan dari Kepala Bagian Tata Kota Dinas P.U. Seksi/ Kab. Dati II Sumbawa Timur tgl. 5-8-1980 No. III/1428/138/77 (bukti P 5) ;
6. Surat Keterangan dari Catatan Sipil tgl. 29-8-1980 No. : 016 a/Cat. Sip/1980 (bukti P 6) ;

II. Dari tergugat :

- A. 1. Kwitansi asli tgl. 4-12-1972 (bukti T 1) ;

2. Surat perjanjian asli tgl. 31--7--1974 (bukti T 2) ;
 3. Foto copy sertipikat tgl. 19--5--1975 (bukti T 3) ,
- B. Saksi bernama : Modo ;

Tentang hukumnya :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa pihak penggugat memohon agar rumah dan tanah terperkara dikembalikan kepada penggugat sedangkan tergugat hanya sebagai peminjam saja ;

Bahwa pada waktu membeli rumah dan tanah sengketa pihak penggugat tidak langsung membayarnya pada penjualnya ;

Bahwa penggugat untuk membeli rumah dan tanah sengketa telah menyerahkan uang Rp. 150.000,- kepada tergugat untuk membayar harga rumah dan tanah sengketa kepada penjualnya, dan kini karena penggugat tidak punya rumah mohon kepada Pengadilan Negeri agar tergugat dihukum mengembalikan rumah dan tanah sengketa dengan alasan karena tergugat sudah punya rumah baru ;

Menimbang, bahwa pihak tergugat menolak gugatan penggugat dengan alasan bahwa pihak tergugatlah yang membeli rumah dan tanah sengketa dan tergugat membantah jika tidak pernah menerima uang dari penggugat maupun meminjam rumah dan tanah yang jadi perkara ;

Menimbang, bahwa dimuka sidang pihak tergugat menyatakan mereka sendirilah yang membeli rumah dan tanah sengketa, kemudian terus menempatnya serta memperbaiki sendiri ;

Menimbang, bahwa surat-surat rumah dan izin bangunan atas nama penggugat dibenarkan oleh tergugat, tetapi tidaklah berarti bahwa rumah dan tanah sengketa adalah milik penggugat, dengan alasan hanya pinjam nama saja dari pihak penggugat, karena pihak penggugat adalah warga negara Indonesia yang menurut peraturan boleh membeli rumah dan tanah sengketa, sedangkan pihak tergugat masih berstatus orang Asing, yang tidak diperbolehkan menurut aturan membeli dan memiliki rumah.

Menimbang, bahwa memperhatikan dari pada dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat dan jawaban yang diberikan oleh tergugat dimuka sidang, maka jelas yang jadi pokok persoalan siapa diantara penggugat maupun tergugat yang sebenarnya membeli rumah dan tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa oleh karena masing-masing pihak mempertahankan dalil mereka masing-masing maka oleh Pengadilan, masing-masing pihak dibebani pembuktian; dalam hal ini sudah sepatutnya kepada pihak penggugat terlebih dahulu diwajibkan mengajukan pembuktian dimuka sidang ;

Menimbang, bahwa baik penggugat maupun tergugat masing-masing telah mempergunakan kesempatan yang diberikan oleh Pengadilan yaitu pihak penggugat telah mengajukan pembuktian berupa -

1. Foto copy Surat Keterangan dari Kepala Desa tgl. 30 .7 1974 No. 273/DB/VIII/74 (bukti P 1) ;
2. Kutipan SK Gubernur NTB tgl. 24-2-1975 No. SK. 51/DA/HM/1975 (bukti P 2) ;
3. Foto copy Gambar Situasi tgl. 30-7-1984 No. 189/1974 (bukti P3) ;
4. Foto copy Pembayaran Ipeda tgl. 3-3-1981 (bukti P 4) ;
5. Foto copy Surat Keterangan dari Kepala Bagian Tata Kota Dinas P.U Seksi/Kab. Dati II Sumbawa Timur tgl. 5-8-1980 no. III/1428/138/77 (bukti P 5) ;
6. Surat Keterangan dari Catatan Sipil tgl. 29-8-1980 no. 016a/Cat. Sip/1980 (bukti P 6) ;

kemudian pihak tergugat juga telah mengajukan bukti berupa :

1. Kwitansi asli tgl. 4-12-1972 (bukti T 1) ,
 2. Surat perjanjian asli tgl. 31-7-1974 (bukti T 2) ;
 3. Foto copy sertipihak tgl. 19-5-1975 (bukti T 3) ;
- serta seorang saksi bernama Modo yang mana keterangannya sebagaimana jelas tercatat dalam berita acara persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa menilai dari pada surat bukti daripada penggugat yang menerangkan pihak penggugat tercantum sebagai pemilik dari tanah dan rumah sengketa, tetapi oleh karena nama penggugat tersebut dalam surat-surat diatas hanya dinyatakan sebagai pinjaman nama oleh pihak tergugat, maka sewajarnya menurut hukum pihak penggugat membuktikan benar-benar membeli tanah dan rumah sengketa, yang oleh penggugat dikatakan pembayarannya dilakukan oleh pihak tergugat yang uang pembelianya berasal dari penggugat sendiri.

Menimbang, bahwa dari pihak penggugat hanya mengajukan pembuktian Surat Keterangan Kepala Desa (bukti P 1) dan Petikan SK Gubernur N.T.B. (bukti P 2) tidak dilengkapi surat-surat lain maupun saksi bahwa penggugat sebagai pembeli yang sebenarnya ;

Menimbang, bahwa menilai dari pihak surat bukti yang diajukan

oleh pihak tergugat berupa :

kwitansi pembelian rumah cidera (bukti T 1) dan surat perjanjian antara penggugat dan tergugat (bukti T 2) yang mana dalam surat perjanjian (bukti T 2) tersebut isinya antara lain "melarang pihak kedua (penggugat) memindah tangankan tanah dan rumah cidera kepada siapapun tanpa izin dari pihak pertama (tergugat I) ;

Menimbang, bahwa selain itu menurut keterangan saksi tergugat bernama Modo yang dimuka sidang menjelaskan bahwa pihak tergugat I lah sebagai pembeli dari rumah dan tanah cidra, dimana sewaktu terjadinya jual beli ini saksi mengetahui dengan jelas dan tidak pernah melihat pihak penggugat berhubungan kepada pihak penjual, dalam hal ini Nyonya Jambek, sebagai pemilik rumah dan tanah cidera.

Menimbang, bahwa memperhatikan dari pada alat-alat bukti yang diajukan baik oleh penggugat maupun pihak tergugat Pengadilan mendapat gambaran bahwa pihak tergugat sebagai mertua dari pada penggugat sendiri telah terbukti sebagai pembeli rumah dan tanah cidera sebagaimana tercantum dalam kwitansi (bukti T 1) yang dikuatkan pula saksi tergugat yang bernama Modo.

Menimbang, hanya saja karena tergugat-tergugat adalah berstatus sebagai orang Asing dan yang dalam hal ini berkeinginan memiliki rumah tempat tinggal, berusaha pada pihak penggugat untuk tercantum namanya dalam surat-surat yang berhubungan dengan rumah dan tanah cidera sehingga keluarlah berupa sertipikat tanah cidera itu (bukti T 3) dan SK Gubernur N.T.B (bukti P.2); tetapi selain itu diantara penggugat dan tergugat membuat surat perjanjian yang masing-masing ditanda tangani oleh penggugat dan tergugat yaitu surat bukti bertanda T 2 :

Menimbang, bahwa surat perjanjian (bukti T 2) itu berarti sudah merupakan pengakuan dari pihak penggugat bahwa pembeli sebenarnya dari rumah dan tanah cidera itu adalah pihak tergugat, meski dimuka sidang pihak penggugat memungkiri isi surat (bukti T 2) ini dengan alasan tidak pernah membubuhkan tanda tangan diatas surat tersebut ;

Menimbang, bahwa memperhatikan dari pada tanda tangan pihak penggugat pada surat gugatan dan setelah diteliti dengan seksama dimuka sidang, tanda tangan dan nama yang tercantum pada surat bukti (bertanda T 2) maka Pengadilan berkesimpulan tanda tangan dan nama yang tercantum pada surat bukti T 2 tiada lain adalah tanda tangan pihak penggugat sendiri.

Menimbang, bahwa penilaian ini dikuatkan pula bahwa sejak beralihnya secara hukum tanah dan rumah cidera dari tangan pemilik,

tetapi dibawah kekuasaan dan ditempati oleh tergugat, dan pihak penggugat tidak pernah menghalangi pihak tergugat memperbaiki rumah dan tanah cidera ;

Menimbang, bahwa selain itu semua surat-surat yang berhubungan dengan rumah dan tanah cidera sampai saat perkara ini timbul tetap berada ditangan dan dikuasai tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua apa yang dipertimbangkan diatas, Pengadilan Negeri berpendapat bahwa menurut hukum, penggugat telah gagal membuktikan dalilnya bahwa rumah dan tanah sengketa adalah miliknya, sehingga oleh karena itu gugatannya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena dengan demikian pihak penggugat yang kalah, maka kepadanya pula harus dibebankan membayar biaya perkara ;

Mengingat akan pasal-pasal serta peraturan-peraturan yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara hingga kini sebesar Rp. 10.500,- (sepuluh ribu lima ratus rupiah) ;

Demikian diputuskan pada hari ini Sabtu tanggal 23 Mei 1981 oleh kami I Ketut Kerta SH, Hakim/Ketua Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, dengan dihadliri oleh A. Rachman Bachtiar, Panitera-Pengganti, serta kedua belah pihak.