



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 763/Pdt.G/2018/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

INTAN PRIHATINA, SH., M.Kn., Perempuan, Umur: ± 43 Tahun, Agama: Islam, Pekerjaan : Wiraswata, Alamat : Jl. Raya Sesetan Gg. Camar No. 18, Dsn/Br. Kaja, Ds. / Kel. Sesetan, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa dan memilih domisili hukum pada alamat kuasa hukumnya bernama:

1. **NYOMAN PUTRA SELAMET, SH.**, Laki-laki, Tempat/ Tanggal Lahir : Tegallalang, 31 Maret 1967, Agama : Hindu, Pekerjaan : Pengacara, Status Perkawinan : Kawin, Pendidikan : Sarjana, Alamat : Jalan Pertulaka No. 26 A, Br/Link Peninjoan, Kel/Desa Peguyangan Kangin, Kec. Denpasar Utara, No. Induk Advokat: 017/00113/KAI-WT/2008 masa berlaku sampai dengan 30 Mei 2019 ;
2. **I NYOMAN SUARJANA, SH.**, Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir : Tegallalang, 6 Nopember 1964, Agama : Hindu, Pekerjaan : Pengacara, Status Perkawinan : Belum Kawin, Pendidikan : Sarjana, Alamat : Banjar Penusuan, Ds. Tegallalang, Kec. Tegallalang, Kab. Gianyar, No. Induk Advokat: 017-00771/Adv-KAI/2010, masa berlaku sampai dengan 14 Juni 2020 ;
3. **YANTRA VIDYASTHANA, SH.**, Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir : Ermera, 9 Mei 1990, Agama : Hindu, Pekerjaan : Pengacara, Status Perkawinan : Belum Kawin, Pendidikan : Sarjana, Alamat : Br. Tegal Narungan, Ds. Sobangan, Kec. Mengwi, Kab. Badung, No. Induk Advokat: 16.03823, masa berlaku sampai dengan 31 Desember 2018;

Sama-sama Advokat di Kantor "NYOMAN PUTRA SELAMET, SH. & PARTNERS, Advocates & Legal Consultants" yang beralamat di Jl. Ratna No.78, Lt II, Telp. : (0361) 228182 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Agustus 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 14 Agustus 2018, No. 1922/Daf/2018, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

Hal. 1 dari 40 halaman, Putusan No. 763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **I NYOMAN KASTAWA, S.Ag**, Laki-laki, Umur : ± 54 Tahun, Pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **I NYOMAN DANAYA**, Laki-laki, Umur : ± 57 Tahun, Pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
apabila disebutkan secara bersamaan disebut sebagai **PARA TERGUGAT**;
3. **NI GEDE SUKERTI**, Perempuan, Umur : ± 49 Tahun, Pekerjaan: Perangkat Desa, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
4. **NI NENGAH JAWI**, Perempuan, Umur : ± 53 Tahun, Pekerjaan: Petani/Pekebun, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;
kesemuanya tersebut di atas beralamat di Dusun Klumpu, Desa Klumpu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung.
5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLUNGKUNG** yang beralamat di Jalan Gajah Mada No.76 Semarapura, Klungkung, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;
apabila disebutkan dari nomor 3 sampai dengan nomor 5 secara bersamaan disebut sebagai **PARA TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan putusan sela Nomor 763/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 31 Januari 2019;

Setelah mempelajari alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Agustus 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 14 Agustus 2018 dalam Register Nomor 763/Pdt.G/2018/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 03 Mei 2016 Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Para Tergugat yang terletak di Desa Klumpu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1274/Desa Klumpu, Luas: 42.900 M2 (empat puluh dua ribu sembilan ratus meter persegi) atas nama : I Nyoman Kastawa, S.Ag. (Tergugat I) dan I Nyoman Danaya (Tergugat

Hal. 2 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II) sesuai dengan Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 03 Mei 2016 dihadapan PPAT/Notaris Anak Agung Ngurah Bagus Jayendra, SH, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Ketut Santer dan Tanah Milik Made Nuaja
- Sebelah Timur : Pangkung dan Tanah Milik Pan Meja
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Made Nuaja dan Tanah Milik Made Pica
- Sebelah Barat : Jalan

Selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa ;

2. Bahwa Penggugat telah membayar lunas atas tanah sengketa sejumlah Rp. 1.300.000.000 (Satu milyar tiga ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat sesuai dengan Pasal 2 Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 03 Mei 2016 dan Para Tergugat menyatakan telah menerima uang sejumlah tersebut, sehingga untuk penerimaannya Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 03 Mei 2016 berlaku pula sebagai kwitansi yang sah, maka semua proses jual beli terkait dengan Tanah Sengketa termasuk segala surat-surat/akta-akta/kuasa-kuasa serta pembayaran pajak yang mengikat terkait mengenai Tanah Sengketa adalah sah dan mengikat ;
3. Bahwa terkait dengan proses jual beli terkait dengan poin 1 diatas, Penggugat telah melakukan pembayaran pajak atas Tanah Sengketa, dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sejumlah Rp. 62.000.000,- (enam puluh dua juta rupiah) ;
 - b. Pembayaran Pajak kepada Negara sejumlah Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) ;
4. Bahwa oleh karena Tanah Sengketa telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Para Tergugat dan semua proses jual beli terkait dengan Tanah Sengketa termasuk segala surat-surat/akta-akta/kuasa-kuasa serta pembayaran pajak yang mengikat terkait mengenai Tanah Sengketa adalah sah dan mengikat, maka jual beli atas Tanah Sengketa adalah sah dan mengikat dengan segala akibat hukumnya ;
5. Bahwa dengan telah dibayar lunasnya tanah sengketa sejumlah Rp. 1.300.000.000 (Satu milyar tiga ratus juta rupiah) kepada Para Tergugat dan kewajiban-kewajiban seperti pembayaran pajak atas Tanah Sengketa oleh Penggugat yang terkait dengan proses jual beli maka tanah sengketa adalah sah milik Penggugat sesuai pasal 4 Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 03 Mei 2016 yang menyatakan "Pihak Pertama mengakui bahwa terhitung sejak tanggal dan hari ditandatangani akta ini, maka satu-satunya pihak yang berhak atas tanah demikian berikut segala sesuatu yang tumbuh diatas tanah tersebut, dan hanya pihak kedualah yang mempunyai hak penuh

Hal. 3 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

untuk melakukan penguasaan dan pengurusan atas obyek perjanjian dimaksud” ;

6. Bahwa Penggugat beberapa kali melanjutkan proses administrasi jual beli atas Tanah sengketa termasuk pengurusan peralihan hak atas Tanah Sengketa tersebut menjadi atas nama Penggugat tetapi, Para Tergugat menghalang-halangi proses tersebut dimana Tanah Sengketa dimohonkan blokir kepada Turut Tergugat III oleh Para Tergugat, padahal sesuai dengan Pasal 3 ayat 2 Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor: 01 tertanggal 03 Mei 2016 yang menentukan “ ... Pihak Pertama berjanji dan karenanya wajib/mengikat dirinya untuk memberi bantuannya untuk melengkapi, menandatangani segala surat yang perlu hingga diperolehnya Sertipikat tanah tersebut dan pihak kedua terdaftar pada instansi yang berwenang dan tercatat dalam Sertipikat tanah tersebut sebagai pemegang haknya yang sah ;
Demikian pula ketentuan Pasal 5 Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 03 Mei 2016 yang menentukan, “Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua dan baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk dan atas nama pihak pertama melakukan segala tindakan pemilikan dan pengurusan atas tanah tersebut” ;
7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 126 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturam Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan, “Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir” serta ketentuan Pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita menyatakan, “Perorangan atau badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a dan huruf b, wajib mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan pemblokiran” dalam hal ini Para Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan Tanah Sengketa oleh karena sejak ditandatanganinya Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 03 Mei 2016 maka sudah terjadi peralihan hak milik ;
8. Bahwa ditariknya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo, oleh karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah memberikan persetujuan kepada Para Tergugat untuk melakukan perbuatan hukum jual beli atas Tanah Sengketa ;

Hal. 4 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa ditariknya Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo, oleh karena Turut Tergugat III telah melakukan pemblokiran terhadap Tanah Sengketa ;
10. Bahwa diajukannya gugatan a quo pada Pengadilan Negeri Denpasar oleh karena dalam Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 03 Mei 2016, pada pasal 9 menyatakan "Mengenai akta ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan Hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Denpasar", walaupun Tanah Sengketa terletak di Desa Klumpu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung ;
11. Bahwa oleh karena Penggugat di dalam proses jual beli Tanah Sengketa sebagaimana poin 2 (dua) di atas telah melakukan pembayaran secara lunas kepada Para Tergugat, maka hal tersebut dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, yang sudah sepatutnya mendapat perlindungan hukum sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. : 1230K/SIP/1980 ;
12. Bahwa oleh karena jual beli Tanah Sengketa dan Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 03 Mei 2016 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, maka kepada Para Tergugat atau barang siapa yang menguasai atau mendapatkan hak dari padanya sudah sepatutnya untuk menyerahkan Tanah Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong atau lasia (tidak dibebani hak apapun) ;
13. Bahwa untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan dalam perkara a quo dan Tanah Sengketa tidak dialihtangankan lagi oleh Para Tergugat, sehingga menimbulkan kerugian yang diderita Penggugat semakin besar, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap Tanah Sengketa ;
14. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah didukung oleh bukti-bukti otentik, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi dari ParaTergugat (pasal 191 Rbg);
15. Bahwa untuk terjaminnya kepastian dalam memenuhi tuntutan Penggugat dalam perkara a quo maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk mengenakan uang paksa (dwangsom) kepada Para Tergugat sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari sejak putusan ini dibacakan sampai dilaksanakan putusannya oleh Para Tergugat ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq Majelis Hakim yang

Hal. 5 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenaan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa semua surat-surat / akta-akta / kuasa-kuasa termasuk pembayaran pajak yang mengikat terkait jual beli Tanah Sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah ;
3. Menyatakan hukum bahwa jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat atas Tanah Sengketa yang terletak di Desa Klumpu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1274/Desa Klumpu, luas: 42.900 M2 (empat puluh dua ribu sembilan ratus meter persegi) atas nama : I Nyoman Kastawa, S.Ag. dan I Nyoman Danaya adalah sah ;
4. Menyatakan hukum bahwa Tanah Sengketa yang terletak di Desa Klumpu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1274/Desa Klumpu, Luas: 42.900 M2 (empat puluh dua ribu sembilan ratus meter persegi) atas nama: I Nyoman Kastawa, S.Ag. dan I Nyoman Danaya adalah sah milik Penggugat ;
5. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik karenanya sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum ;
6. Menyatakan hukum bahwa pemblokiran yang dilakukan oleh Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung) atas permohonan Para Tergugat adalah tidak sah ;
7. Menghukum Para Tergugat atau barang siapa yang menguasai atau mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan Tanah Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong atau lasia (tidak dibebani hak apapun) ;
8. Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakkan terhadap Tanah Sengketa ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) setiap hari sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakannya putusan ini oleh Para Tergugat;
10. Menyatakan hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat (pasal 191 Rbg) ;
11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara a quo;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo;

ATAU;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Hal. 6 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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 pada hari sidang dan tanggal yang telah di tentukan, para pihak telah datang menghadap di persidangan, yaitu:

□ Untuk Penggugat, diwakili kuasanya, masing-masing bernama:

1. Nyoman Putra Selamat, SH.;
2. I Nyoman Suarjana, SH.;
3. Yantra Vidyasthana, SH.;

para Advokat dari Kantor "Nyoman Putra Selamat, SH. & Partners, Advocates & Legal Consultants" yang berkantor di Jl. Ratna No.78, Lt II, Telp. : (0361) 228182 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Agustus 2018 sebagaimana tersebut di atas;

□ Untuk Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, diwakili kuasanya, masing-masing bernama:

1. Ida Bagus Nyoman Alit, S.H., MH., Certified Risk Analyst, Certified Tax Lawyer, Advokat, lahir di Gianyar, pada tanggal 28-10-1964, Warga Negara Indonesia, bertempat di Kab. Gianyar, Banjar Ketandan, Desa Buruan, Kec. Blahbatuh;
2. Nyonya Kasih Yanti, SH., MH, lahir di Batang, pada tanggal 01-08-1976, warga negara Indoensia, Advokat, bertempat tinggal di Kab. Gianyar, Br. Ketandan, Desa Buruan, Kec. Blahbatuh;

berdasarkan Akta Kuasa No. 02, tanggal 04-09-2018, yang dibuat dihadapan Basuki Juni Nugraha, SH., Notaris di Denpasar, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 05-09-2018 Reg.No.2104/Daf/2018;

□ Untuk Turut Tergugat III, diwakili oleh Drs. Cok Gde Agung Astawa Putra, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, yang selanjutnya memberikan kuasa kepada:

1. I Ketut Iriana, SH., NIP. 1961020919830221015, jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. I Gede Artika, SH., NIP. 19611231983031029, kebangsaan Indonesia, pekerjaan PNS pada Kantor Pertanahan Kab. Klungkung, jabatan Kepala Subseksi Sengketa, konflik dan perkara pertanahan Kantor Pertanahan Kab. Klungkung;

berdasarkan Surat Tugas tertanggal 8 Oktober 2018 dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Oktober 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 11-10-2018, No. 2393/Daf/2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016

Hal. 7 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Dewa Made Budi Watsara, SH.MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 01 Nopember 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan jawaban, tertanggal 13 Desember 2018, No. 047/Adv/IBNA/Gir/XI/2018, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil dalam surat gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara sah;
2. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga Penggugat memasukkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini adalah tidak tepat, karena belum dilakukan akta jual beli (AJB) dihadapan "PPAT";
3. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam pembuatan dan penandatanganan perjanjian di Notaris tidak pernah terlibat sebagai pihak dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat;
4. Bahwa Penggugat melibatkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam gugatannya secara hukum tidak benar karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai istri dari Tergugat I dan Tergugat II masih terikat dan masih hubungan suami istri dalam melakukan perbuatan hukum yang harus mendapat ijin dari suami;
5. Bahwa gugatan Penggugat yang memasukkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak berdasarkan atas hukum yang berlaku sehingga gugatan Penggugat melebihi batas terhadap pihak-pihak yang dicantumkan dalam gugatan tersebut sehingga gugatan Penggugat harus ditolak dan setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM KOMPENSI;

Hal. 8 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa semua dalil - dalil Tergugat I , Tergugat II , Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam eksepsi dinyatakan tertulis dan terbaca kembali dalam kompensi;
7. Bahwa Tergugat I, Tergugat II Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tegas menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara sah;
8. Bahwa Posita No. 01 dan Penggugat tidak benar yang menyatakan. Penggugat telah membeli sebidang tanah dan Para Tergugat karena sesuai dengan uraian posita No. 1 dari gugatan Penggugat tersebut dinyatakan" .. sesuai dengan perjanjian/ikatan jual beli No. 01 tertanggal 3 Mei 2016 dihadapan PPAT/Notaris ANAK AGUNG NGURAH BAGUS JAYENDRA, SH,..." dari fakta tersebut antara Penggugat dan Para Tergugat belum terjadi jual beli tetapi baru terjadi perjanjian/ikatan jual beli No. 01 tertanggal 3 Mei 2016 yang tidak serta merta memindahkan hak atas tanah tetapi perjanjian/ikatan tersebut hanya merupakan perjanjian bahwa kedua belah pihak akan melakukan jual beli hak atas tanah sedangkan jual beli tanah baru terjadi dengan dibuatnya akta jual beli tanah (AJB) dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu : "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
9. Bahwa Posita gugatan Penggugat No. 2 adalah tidak benar karena Para Tergugat sampai sekarang tidak pernah menerima uang tunai sejumlah Rp. 1.300.000.000.- (Satu Miliar tiga ratus juta rupiah) atas pelunasan tanah sengketa dan Pasal 2 perjanjian/ikatan jual beli No. 1 tertanggal 3 Mei 2016 menyatakan :... berlaku pula sebagai kwitansi yang sah. ." karena syarat dilakukannya jual beli harus terang dan tunai yaitu sesuai dengan isi Pasal 2 tersebut perjanjian hanya dinyatakan berlaku pula sebagai kwitansi yang sah bukan bukti pembayaran yang sah karena syarat tunai dan perjanjian jual beli, uang tunai harus diterima oleh penjual in casu Para Tergugat sedangkan pembeli in casu Penggugat harus menerima kwitansi yang sah atas pembayaran tanah sengketa sesuai dengan Undang-Undang biava materai;

Hal. 9 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

10. Bahwa Posita No, 3,4,5,6,7 dan 8 gugatan Penggugat. Para Tergugat dengan tegas menolak karena Para Tergugat belum pernah menerima uang tunai atas perjanjian/ikatan jual beli atas tanah sengketa dan Penggugat dan Para Tergugat secara de facto sampai sekarang belum pernah menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat serta Para Tergugat sampai sekarang masih menguasai tanah sengketa tersebut. Bahwa karena Penggugat tidak pernah memenuhi isi dan perjanjian/ikatan jual tersebut, maka perjanjian tidak mengikat Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sehingga perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum apalagi perjanjian tersebut sudah berlangsung selama \pm 2 tahun. Bahwa untuk melakukan transaksi jual beli barang tidak bergerak (tanah) harus dilakukan dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sedangkan Penggugat sebagai pembeli in casu belum menguasai tanah sengketa karena perjanjian yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan Penggugat tidak mengakibatkan peralihan hak atas tanah dan isi kesepakatan tidak dipenuhi oleh Penggugat sehingga perjanjian/ikatan jual beli No.2 tertanggal 3 Mei 2016 batal demi hukum;
11. Bahwa Posita No.9 tidak benar karena Turut Tergugat III seharusnya tidak dilibatkan sebagai pihak di dalam perkara ini karena sebagai lembaga Pemerintah yang membidangi dalam pertanahan secara yuridis formal wajib dan berhak memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat untuk melakukan pemblokiran yang memohon perlindungan atas hak-haknya yang dilanggar oleh pihak lain in casu para Tergugat dan Para Turut Tergugat dirugikan haknya;
12. Bahwa posita No. 10, 11 dan 12 gugatan Penggugat dengan tegas para Tergugat menolak, karena perjanjian Ikatan jual beli No. 01 tertanggal 3 Mei 2016 para pihak tidak pernah mentaati dari isi perjanjian tersebut khususnya berkaitan dengan Para Tergugat tidak pernah menerima uang tunai dari Penggugat dan Para Tergugat tidak pernah menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dan perlu dipertamakan kepada Penggugat bahwa uang tunai sebesar Rp. 1.300.000.000,00 (Satu Milyar tiga ratus juta rupiah) diserahkan kepada siapa, apakah kepada Para Tergugat atau pihak lain sehingga Penggugat secara yuridis formal tidak mempunyai hak hukum untuk mengajukan gugatan atas tanah sengketa di Pengadilan Negeri Denpasar dan juga secara hukum tidak dapat dikategorikan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik serta Penggugat tidak pernah menerima penyerahan tanah sengketa;

Hal. 10 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Posita No. 13, 14 dan 15 secara tegas Para Tergugat menolak karena Posita-Posita tersebut tidak memenuhi syarat yuridis formal yang menyatakan bahwa Penggugat mempunyai bukti-bukti otentik sedangkan secara yuridis Sertifikat Tanah Hak Milik No. 1274/ Desa Klumpu, luas 42.900 M2 sampai sekarang masih atas nama Para Tergugat (I NYOMAN KASTAWA, SAG dan I NYOMAN DANAYA) dan Para Tergugat sampai sekarang masih menguasai tanah sengketa serta Para Tergugat sampai sekarang tidak pernah menerima uang atas pelunasan tanah sengketa sehingga Posita-Posita tersebut harus ditolak;
14. Bahwa Para Tergugat menolak semua Petitum yang dimohonkan oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Denpasar cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

DALAM REKONPENSI;

15. Bahwa semua dalil-dalil Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam eksepsi dan dalam konpensi dinyatakan tertulis dan terbaca kembali dalam rekonsensi;
16. Bahwa awal mulanya Sertifikat tanah Hak Milik No. 1274/Desa Klumpu luas 42.900 m2 atas nama I NYOMAN KASTAWA, S.AG Tergugat I Konpensi/Penggugat 1 Rekonsensi dan I NYOMAN DANAYA Tergugat II Konpensi/Penggugat II Rekonsensi yang selanjutnya disebut Para Tergugat Konpensi /Para Penggugat Rekonsensi dipinjam oleh I WAYAN JAGA yang beralamat di Dusun Klumpu Desa Klumpu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung pada tanggal 16 April 2016 yang akan dipinjamkan uang di Denpasar yang mana pada saat itu Para Tergugat Konpensi/ Para Penggugat Rekonsensi ikut bersama-sama dengan I WAYAN JAGA;
17. Bahwa I WAYAN JAGA selanjutnya menyerahkan Sertifikat tanah Hak Milik No. 1274/Desa Klumpu luas 42.900 2 atas nama I NYOMAN KASTAWA, S.AG dan I NYOMAN DANAYA kepada I GUSTI KOMANG WIASA pada tanggal 16 April 2016 di Denpasar dengan saksi-saksi I WAYAN JAGA dan I MADE SAMPALAN;
18. Bahwa I WAYAN JAGA dan I GUSTI KOMANG WIASA memberitahukan kepada I NYOMAN KASTAWA, S.AG dan I NYOMAN DANAYA sebagai Para Tergugat Konpensi /Para Penggugat Rekonsensi untuk ke kantor Notaris ANAK AGUNG NGURAH JAYENDRA, SH., yang beralamat di Jl. Dr. Sutomo No. 59 Denpasar setelah sampai di kantor Notaris dan berhadapan dengan

Hal. 11 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

Notaris, Notaris menyuruh untuk menandatangani perjanjian yang sudah disiapkan oleh Notaris dan sebelum para Tergugat Kompensi/ Para Penggugat Rekonpensi menandatangani perjanjian yang telah disiapkan oleh Notaris pada saat itu Notaris menyampaikan uang pinjaman akan ditransfer ke rekening milik Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi paling lambat sore itu dan Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi bertanya kepada Notaris siapa yang akan memberi saya pinjaman tetapi pada saat itu Notaris tidak memberikan jawaban dan di ruangan Notaris pada saat itu tidak ada pihak lain termasuk Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi selain Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi sedangkan I WAYAN JAGA dan I GUSTI KOMANG WIASA menunggu diluar;

19. Bahwa ternyata sampai sekarang apa yang dikatakan Notaris ANAK AGUNG NGURAH JAYENDRA, SH kepada Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi untuk mengirim uang ke rekening atas nama Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi tidak pernah terealisasi padahal Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi sudah menandatangani perjanjian dihadapan Notaris ANAK AGUNG NGURAH JAYENDRA, SH dan memberikan nomor rekening atas nama Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi;

20. Bahwa selama kurang lebih setahun Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi menandatangani perjanjian tersebut tidak ada informasi pemberitahuan oleh Notaris ANAK AGUNG NGURAH JAYENDRA, SH terkait dengan pinjaman uang dan Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi sehingga selanjutnya Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi dapat informasi dari I WAYAN JAGA dan Notaris di Klungkung bahwa Sertifikat Tanah Hak Milik No. 1274 Desa Klumpu luas 42.900 M2 atas nama I NYOMAN KASTAWA, S.AG dan I NYOMAN DANAYA mau diajukan proses balik nama, yang namanya katanya IBU INTAN dari Denpasar dalam hal ini in casu (Penggugat);

21. Bahwa selanjutnya setelah mendapat informasi tersebut diatas, Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi melakukan pemblokiran di kantor BPN Klungkung karena akan dilakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Tanah Hak Milik No. 1274 Desa Klumpu luas 42 900 m2 atas nama I NYOMAN KASTAWA, S.AG dan I NYOMAN DANAYA (Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi) oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;

Hal. 12 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa setelah dilakukan pemblokiran di kantor BPN Klungkung pernah antara Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi melakukan mediasi di kantor Notaris di Klungkung tetapi tidak menghasilkan kesepakatan apapun;
23. Bahwa Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi selanjutnya memberi kuasa kepada kami (IDA BAGUS NYOMAN ALIT, SH.MH.CRA,CTL, dan KASIH YANTI, SH, MH. CLI karena hampir setahun berjalan tidak ada penyelesaian terkait dengan Sertifikat Tanah Hak Milik No. 1274 Desa Klumpu, luas 42.900 m² atas nama I NYOMAN KASTAWA, S.AG dan I NYOMAN DANAYA yang dipinjam oleh I WAYAN JAGA dan diserahkan kepada I GUSTI KOMANG WIASA serta informasi terakhir Sertifikat tanah Hak Milik No. 1274 Desa Klumpu luas 42.900 M² atas nama I NYOMAN KASTAWA, S.AG dan I NYOMAN DANAYA dikuasai IBU INTAN di Denpasar (Penggugat kompensi /Tergugat Rekonpensi) tidak ada penyelesaian yang pasti sehingga Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi membuat dan menandatangani surat kuasa kepada kami untuk menyelesaikan permasalahan Sertifikat tersebut dan kami diberi kuasa pada tanggal 23 Mei 2017;
24. Bahwa kami selaku kuasa hukum dari Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi beberapa kali menyampaikan somasi kepada Notaris ANAK AGUNG NGURAH JAYENDRA, SH., untuk menyelesaikan permasalahan Sertifikat tersebut secara mediasi tetapi dari Notaris selalu memberitahukan kepada kami urusan Sertifikat ini dengan IBU INTAN (Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi);
25. Bahwa I WAYAN JAGA selaku peminjam Sertifikat dan klien kami pernah membuat surat pernyataan akan menagih dan mengembalikan Sertifikat klien kami dari I GUSTI KOMANG WIASA dalam tenggang waktu 7 hari sejak dibuatnya surat pernyataan tersebut;
26. Bahwa kami selaku kuasa hukum dari Para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi berusaha untuk melakukan penyelesaian permasalahan Sertifikat yang dikuasai oleh Ibu Intan (Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi) secara mediasi ± 6 bulan berjalan sehingga terakhir kami bertemu di kantor Notaris ANAK AGUNG NGURAH JEYENDRA, SH., untuk menyelesaikan Sertifikat Tanah Hak Milik No. 1274/Desa Klumpu atas nama klien kami dengan kompensasi klien kami sudah sanggup mengembalikan uang yang sudah pernah dikeluarkan IBU

Hal. 13 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

INTAN sebesar Rp.1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) tetapi pertemuan dengan acara mediasi tersebut tidak menghasilkan kesepakatan dan pada saat itu juga IBU INTAN (Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi) didampingi oleh kuasa hukumnya yang kami tahu bernama BAPAK NYOMAN PUTRA yang sekarang menjadi kuasa hukum dari Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi;

27. Bahwa ± 2 sampai 3 minggu dari pertemuan kami di kantor Notaris ANAK AGUNG NGURAH JAYENDRA, SH., klien kami I NYOMAN KASTAWA, S.AG sebagai Tergugat dan I NYOMAN DANAYA sebagai Tergugat II digugat di Pengadilan Negeri Denpasar;

28. Bahwa kami selaku kuasa (I NYOMAN KASTAWA, S.AG dan I NYOMAN DANAYA) dan BAPAK NYOMAN PUTRA selaku kuasa dari Ibu INTAN dalam tahap mediasi diluar Pengadilan kami menyampaikan kepada BAPAK NYOMAN PUTRA selaku kuasa dari IBU INTAN sebagai kompensasi sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (Dua milyar Rupiah), untuk pengambilan Sertifikat No. 1274 Desa Klumpu luas 42.900 m2 atas nama I NYOMAN KASTAWA. S.AG dan I NYOMAN DANAYA karena Sertifikat itu adalah Hak milik keluarga besar tetapi atas namanya klien kami tetapi penawaran kami tidak disepakati dan kuasa Penggugat Kompensi Tergugat/ Rekonpensi karena klien dari BAPAK NYOMAN PUTRA (Penggugat Kompensi Tergugat Rekonpensi) menghendaki proses sidang dilanjutkan;

29. Bahwa Para Tergugat / Kompensi Para Penggugat Rekonpensi sampai dengan gugatan diajukan belum pernah bertemu dengan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi termasuk pada saat Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi menandatangani perjanjian No. 01 tanggal 3 Mei 2016 dihadapan Notaris ANAK AGUNG NGURAH JAYENDRA, SH;

30. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Tergugat Kompensi /Para Penggugat Rekonpensi dikemudian hari dapat dilaksanakan putusannya maka perlu diletakan sita jaminan (conservator beslag) terhadap tanah sengketa Sertifikat Tanah Hak Milik No. 1274/Desa Klumpu, luas 42. 900 M2 atas nama I NYOMAN KASTAWA, S.AG dan I NYOMAN DANAYA yang terletak di Dusun Klumpu, Desa Klumpu, Kecamatan Nusa Penida Kabupaten Klungkung Provinsi Bali;

31. Bahwa gugatan Rekonpensi Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi berdasarkan fakta -fakta dan bukti bukti otentik yang

Hal. 14 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

menguatkan gugatan Rekonpensi, maka kami mohon putusan dalam gugatan Rekonpensi dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad);

32. Bahwa untuk menjamin dapat dijalkannya gugatan Rekonpensi dari para Tergugat Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi dengan tepat waktu dan apabila ada keterlambatan dalam pelaksanaan putusan tersebut agar Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan pelaksanaan putusan tersebut yang diperhitungkan perhari sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

33. Bahwa membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;

Berdasarkan uraian serta fakta-fakta tersebut dtatas, maka kami selaku kuasa hukum dari Tergugat I, Tergugat II, Turtut Tergugat I dan Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memeriska dan memutus sebagai hukum

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan dan atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM KONVENSI;

1. Menerima jawaban dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II secara keseluruhan;
2. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan ;
3. Menyatakan hukum perjanjian akta jual beli No.01 tanggal 3 Mei 2016 cacat secara formal dan materil sehingga perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan hukum pemblokiran yang dilakukan oleh Turut Tergugat III (Kantor BPN Klungkung) atas permohonan Para Tergugat adalah sah;
5. Menyatakan hukum menolak sita jaminan dan uang paksa (dwangsom) yang diajukan oleh Penggugat;

Hal. 15 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSI;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan hukum perjanjian akta jual beli No.01 tanggal 3 Mei 2016 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
3. Menyatakan hukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk mengembalikan Sertifikat tanah Hak Milik No. 1274Desa Klumpu, luas 42.900 m2 kepada Para Tergugat Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi dengan tanpa syarat apapun;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah sengketa Sertifikat tanah Hak Milik No. 1274, Desa Klumpu luas 42.900 M2, atas nama I NYOMAN KASTAWA, S.AG dan I NYOMAN DANAYA yang terletak di Dusun Klumpu, Desa Klumpu Kecamatan Nusa Penida Kabupaten Klungkung Provinsi Bali;
5. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam gugatan Rekonpensi dari Para Tergugat Konpensi / Para Penggugat Rekonpensi dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad);
6. Menghukum Penggugai Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan pelaksanaan putusan perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari yang harus dibayar secara tunai dan seketika;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat Konpensi /Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. Dan atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain kami mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III memberikan jawaban, tertanggal 29 Nopember 2018, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa Pengadilan Negeri Denpasar sesuai ketentuan Pasal 118 Ayat 1 HIR, Pasal 142 Rbg. (Kopetensi Relatif) tidak berwenang mengadili Perkara ini karena gugatan harus diajukan ke Pengadilan Negeri ditempat Tergugat tinggal dimana Para Tergugat dan Turut Tergugat beralamat di Kabupaten Klungkung, walaupun dalam perjanjian (Ikatan Jual Beli nomor 1 tanggal 3

Hal. 16 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2016 Para Pihak memilih tempat kedudukan Hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar karena sesuai ketentuan Pasal 118 Ayat 3 HIR. Pasal 142 Ayat 5 Rbg), ditentukan apabila Gugatan Mengenai benda tetap maka Gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri tempat benda tetap itu terletak, oleh karena sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verlaard);

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Turut Tergugat III Menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali Hal 2 diakui secara tegas;
2. Bahwa sesuai dalil Gugatan Penggugat angka 9 sesuai dengan catatan pada buku tanah Hak Milik 1274 Desa Klumpu atas nama I Nyoman Astawa S.Ag. dan I Nyoman Danaya memang benar pernah diblokir oleh I Nyoman Astawa S.Ag. dan I Nyoman Danaya dan pencatatan pemblokiran dilaksanakan atas permohonan yang bersangkutan sesuai ketentuan yang berlaku (Vide Pasal 126 PMNA/KA BPN nomor 3/1997);
3. Bahwa sesuai ketentuan pasal 126 ayat 2 PMNA/KA BPN nomor 3/1997 catatan belokir hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari terhitung sejak tanggal pencatatan yaitu tanggal 21 April 2017;
4. Bahwa dengan hapusnya belokir tersebut telah dilakukan pengecekan oleh beberapa PPAT namun sampai saat ini tindak lanjut perjanjian Jual Beli nomor 01 tanggal 3 Mei 2016 belum ditindak lanjuti pembuatan Akta Jual Beli atas tanah obyek sengketa oleh PPAT dan belum didaftarkan di Kantor Pertanahan;

Berdasarkan uraian tersebut diatas Turut Tergugat III mohon kepada majelis Hakim untuk memutus Perkara ini dengan amar Putusan Sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi;
 - Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat III;
 - Menyatakan Hukum Gugatan Penggugat tidak diterima;
- II. Dalam Pokok Perkara;
 - Menolak Gugatan untuk seluruhnya;
 - Menyatakan Hak Pembelokiran Sertifikat Hak Milik 1274/ Desa Klumpu sah secara Hukum;

Hal. 17 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau Apabila majelis Hakim berpendapat lain maka putusan seadil-adilnya, (ex Aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan jawaban Turut Tergugat III, Penggugat telah pula mengajukan Replik tertanggal 20 Desember 2018, dan atas replik tersebut Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 16 Januari 2019, No. 008/Adv/IBNA/Gir/II/2019, sedangkan Turut Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 17 Januari 2019;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, sebagai berikut:

1. Foto copy Salinan Akta Kuasa No. 02, tertanggal 03 Mei 2016, yang ditanda tangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anak Agung Ngurah Bagus Jayendra, SH., selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto copy Salinan Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli No. 01, tertanggal 03 Mei 2016, yang ditanda tangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anak Agung Ngurah Bagus Jayendra, SH., selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 1274/Desa Klumpu, terletak di Desa Klumpu, Kec. Nusa Penida, Kab. Klungkung, Prov. Bali, atas nama I Nyoman Kastawa, S.Ag., dan I Nyoman Danaya, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto copy Risalah Pertimbangan Tehnis Pertanahan Dalam Rangka Izin Perubahan Penggunaan Tanah No. 36/2017, tanggal 3 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB), No. obyek Pajak : 5105010003003000080, an. Indah Prihantina, SH., tertanggal 15 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) No. obyek Pajak : 5105010003003000080, an. I Gunung, tertanggal 26 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa terhadap foto copy bukti surat tersebut di atas, setelah dicocokkan antara asli dan foto copynya, ternyata semuanya sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu:

Hal. 18 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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. Saksi, AGUS RAHMAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat 3 tahun yang lalu dalam kaitannya saksi sebagai perantara jual beli tanah yang sekarang menjadi sengketa;
 - Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah sengketa yang hendak dijual yang terletak di Nusa Penida, namun saksi tidak tahu nama Banjar dan Desa letak tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut, saksi tahu hanya dalam GS saja;
 - Bahwa luas tanah tersebut adalah 4 ha;
 - Bahwa saksi mengetahui tanah itu hendak dijual karena diinformasikan oleh masyarakat, lalu saksi menawarkan tanah itu kepada Ibu Intan;
 - Bahwa saksi pernah membawa data ke Notaris berupa foto copy KTP dan KK pemilik tanah;
 - Bahwa saksi mendapatkan data tersebut dari orang yang bernama Pak Agung dan menurut pengakuannya ia ikut serta sebagai pemilik namun secara jelas saksi tidak tahu, saksi bertemu dengannya di rumahnya di Renon Denpasar;
 - Bahwa saksi membawa data ke Notaris yang berkedudukan di Jalan Bung Tomo Denpasar, namun saksi tidak tahu namanya;
 - Bahwa setelah diserahkan foto copy tentang data tanah, antara penjual dan pembeli ada pertemuan di Notaris, namun ketika mereka bertemu saksi ada diluar;
 - Bahwa ketika itu ada pemilik tanah datang, namun saat itu saksi tidak tahu namanya, dan saksi tahu orangnya setelah diberitahu oleh pak Agung;
 - Bahwa menurut informasi pak Agung, harga tanah tersebut 1,3 milyar rupiah, pembelinya Ibu Intan;
 - Bahwa terkait tawar menawar antara penjual dan pembeli saksi tidak tahu, saksi hanya disuruh membawa surat-suratnya ke notaris, terkait soal harga jual belinya saksi tidak tahu;
 - Bahwa yang menawarkan tanah itu dijual adalah Pak Agung, masalah harganya menurut informasi dari pak Agung 1,3 milyar rupiah, setelah disampaikan kepada Ibu Intan, lalu saksi disuruh mengecek lokasi dan membawa data foto copy ke Notaris;
 - Bahwa ada dilakukan transaksi di Notaris, namun ketika itu saksi ada diluar, pemilik tanah datang ke Notaris namun saksi tidak tahu namanya dan mengenai pembayaran tanah itu saksi kurang mengetahui secara jelas;

Hal. 19 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

- Bahwa setelah di Notaris, saksi tidak bertemu dengan penjual, dan menurut informasi tanah itu sudah dibayar namun saksi lupa berapa jumlah pembayarannya;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa-siapa nama pemilik tanah tersebut;
 - Bahwa pada waktu saksi ke lokasi tanah sengketa tidak ada pemilik tanah, setahu saksi rumah pemilik tanah di pinggir jalan sebelum masuk menuju tanah tersebut, saksi hanya tahu pemiliknya 2 orang;
 - Bahwa sewaktu transaksi di Notaris, Ibu Intan sempat menunggu pemilik tanah, dan karena lama menunggu pemilik tanah tidak datang Ibu Intan keluar, tetapi setelah itu pemilik tanah datang ke Notaris;
 - Bahwa saksi pernah melihat asli sertifikat tanah tersebut dari pak Agung;
 - Bahwa setahu saksi, pemilik menjual tanah tersebut karena pinjam uang sebesar satu milyar rupiah, dan karena ada tambahan biaya sehingga harga menjadi 1,3 milyar rupiah, namun saksi tidak tahu jelas mengenai masalah pinjaman tersebut;
 - Bahwa saksi tahu tentang dibuatnya PPJB karena sudah ada kesepakatan;
 - Bahwa saksi tidak tahu awal dibuatnya PPJB karena dasar hutang piutang;
 - Bahwa saksi kurang tahu mengenai pembayaran tanah itu kepada pemilik, saksi hanya tahu bahwa tanah itu dibeli oleh Ibu Intan, namun masalah hutang piutang saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi dengar uang pembayaran sudah diserahkan sebelum pemilik tanda tangan;
 - Bahwa ketika uang diserahkan saksi tidak tahu, tapi Ibu Intan bilang sudah dibayarkan dan sudah selesai;
2. Saksi, I WAYAN TENGAH SUARJANA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal Penggugat sejak tahun 2012, karena sebelumnya pernah membuat usaha di atas tanahnya yang terletak di tempat asal saksi di Desa Takmung Klungkung;
 - Bahwa yang disengketakan oleh Penggugat dan para Tergugat adalah masalah tanah yang berlokasi di Nusa Penida;
 - Bahwa saksi bertugas sebagai Polisi di Polsek Nusa Penida, pernah dimintai tolong oleh Penggugat pada tahun 2017 untuk menunjukkan zona/lokasi tanah yang hendak dijual;
 - Bahwa saat itu Penggugat tidak ada memberikan dokumen kepada saksi, namun saksi mengetahui lokasi tanah yang hendak dijual berdasarkan data di BPN Klungkung;

Hal. 20 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut, dan saksi tidak tahu apakah ada larangan untuk membangun di lokasi tanah tersebut;
 - Bahwa pada saat saksi ke lokasi tanah tersebut, saksi tidak ada bertemu dengan pemilik tanah;
 - Bahwa luas tanah tersebut 4 Ha, dan keadaan tanah adalah tanah perbukitan, disebelahnya ada bangunan penduduk;
 - Bahwa saksi tidak tahu pada saat terjadinya jual beli atas tanah tersebut, dan saksi baru mendengar adanya jual beli setelah memperoleh informasi dari Notaris bahwa tanah itu diblokir dan tidak boleh dibalik nama;
 - Bahwa ketika saksi ke lapangan, saksi bertemu dengan seorang petugas BPN;
 - Bahwa menurut petugas BPN, syarat agar tanah itu bisa diaspek harus dipenuhi, saksi kurang tahu dalam rangka pembangunan apa tanah itu diaspek;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, apabila tanah itu hendak dilepas kepada orang dari luar wilayah tanah tersebut dan dibalik nama menjadi orang dari luar Kecamatan, maka peruntukkan tanah itu agar dirubah dulu;
 - Bahwa tanah tersebut di Aspek oleh Ibu Intan sebagai pembeli tanah;
 - Bahwa sebelumnya saksi tidak tahu nama pemilik tanah tersebut, namun setelah dibaca dalam Wa namanya adalah Kastawa;
 - Bahwa saksi sampai sekarang masih aktif sebagai Polisi, berdinasi di POLSEK Nusa Penida;
 - Bahwa saksi hadir di persidangan sebagai saksi belum ada ijin dari atasan namun secara lisan sudah disampaikan kepada atasan;
3. Saksi, ANAK AGUNG NGURAH BAGUS JAYENDRA, SH., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi adalah Notaris untuk wilayah Denpasar/Wilayah seluruh Bali, berkedudukan di Jalan Sutomo No. 5 Denpasar;
 - Bahwa saksi kenal dengan I Nyoman Kastawa, karena pernah datang ke kantor saksi pada tanggal 3 Mei 2016;
 - Bahwa awalnya Penggugat datang untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), dan sebelumnya ada telpon dari pihak pemilik (penjual) untuk dilakukan pembayaran, setelah akta disiapkan lalu dijelaskan kepada pak Danaya dan pak Kastawa, harga jual beli ini sebesar 1,3 milyar rupiah dan yang bersangkutan tanda tangan akta;
 - Bahwa yang datang terlebih dahulu ke kantor saksi adalah Penggugat, sedangkan pak Kastawa datangnya belakangan;

Hal. 21 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

- Bahwa ketika dibuat dan ditanda tangani akta tersebut, para pihak tahu isinya;
- Bahwa akta dibuat langsung pada saat itu, ketika itu ada pak Danaya dan pak Kastawa, warkah sudah disiapkan sebelumnya;
- Bahwa sebelumnya mereka tidak pernah datang ke kantor saksi, mereka datang saat tanda tangan PPJB dan isinya sudah dijelaskan kepada pak Kastawa;
- Bahwa obyek tanah yang diperjanjikan terletak di Nusah Penida, dengan luas 42.650 M2 (4 ha);
- Bahwa harganya 1,3 milyar rupiah;
- Bahwa saksi tahu harga sebesar itu dari para pihak dan oleh Pak Kastawa dijelaskan bahwa harganya sudah dibayar lunas;
- Bahwa terkait pembayaran tidak ada dibuatkan kwitansi, karena belum dilengkapi dengan persetujuan istrinya, namun setelah itu dicari tanda tangan pak Danaya dan istri pak Danaya;
- Bahwa istri pak Danaya tidak membubuhkan tanda tangan di depan saksi;
- Bahwa ada arsip PPJB, namun diarsip tersebut tidak ada tanda tangan pak Danaya;
- Bahwa terkait pembuatan akta jual beli, pembeli pernah datang ke kantor saksi dengan mengatakan ada kendala untuk membuat akta jual beli yakni obyek/tanah diblokir oleh BPN Klungkung;
- Bahwa ketika dibuat PPJB ditunjukkan sertipikat aslinya;
- Bahwa sebelum tanah diblokir, proses Aspek tidak jalan dari pembeli;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara jelas, apa alasannya proses balik nama tanah itu diblokir;
- Bahwa jual beli tanah tersebut belum dibuatkan akte jual beli;
- Bahwa ketika dibuat PPJB ada dibuatkan kuasa menjual, dibuat akte kuasa menjual karena ada permbayaran lunas;
- Bahwa tentang munculnya blokir di BPN, saksi tidak tahu;
- Bahwa dalam dokumen PPJB, lengkap ada tanda tangan persetujuan istri;
- Bahwa ketika dilakukan transaksi di Kantor saksi, para pihak hadir, diantaranya penjual Nyoman Kastawa dan Danaya serta Penggugat dan ada orang bernama Agung Suryadi sebagai orang kepercayaan pihak Penjual;
- Bahwa dalam PPJB ada dikatakan lunas, pembeli berhak atas sertipikat;
- Bahwa dengan adanya pembayaran lunas, seharusnya pembeli dan penjual mentaati hal yang disepakati;
- Bahwa mengenai pembayaran harga yang tertuang dalam suatu PPJB, isinya ada dua jenis yakni lunas dan tidak lunas;

Hal. 22 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

- Bahwa dalam jual beli yang dibuatkan dihadapan saksi, tidak ada diberikan salinan akte kepada para pihak;
- Bahwa dalam PPJB tidak ada klausul akan dibayar bertahap karena sudah lunas, hanya ada pajak yang belum dibayar sebagai kewajiban penjual membayar PBB dan PPh, namun soal pajak lainnya kurang jelas;
- Bahwa ketika awal persiapan dibuat PPJB dari pihak Penggugat datang orang bernama pak Agus;
- Bahwa pak Agus ada memperlihatkan dokumen kelengkapan PPJB diantaranya foto copy KTP dan KK, atas nama Danaya dan Kastawa;
- Bahwa saksi lupa nomor SHM-nya;
- Bahwa PPJB ditanda tangani pada tanggal 3-5-2016, namun beberapa hari sebelumnya sudah disiapkan PPJB;
- Bahwa sebelum dibuat PPJB sudah dilakukan pembayaran oleh pembeli, pembayaran dilakukan dengan cara ditransfer melalui bank bukan dilakukan dihadapan saksi;
- Bahwa tidak ada dibuatkan kwitansi terkait pembayaran dimaksud;
- Bahwa sudah dibayar lunas harganya, tapi sertipikatnya belum balik nama karena ada pemblokiran dari pihak penjual;
- Bahwa saksi kurang tahu apa alasan Danaya dan Kastawa memblokir sertifikat tanah tersebut, saksi tahu hal itu setelah konfirmasi per telpon ke Notaris bernama Ibu Gusti Rupini bahwa ada pemblokiran;
- Bahwa Ibu Gusti Rupini adalah Notaris di Klungkung;
- Bahwa yang mencarikan Notaris adalah pembeli;
- Bahwa terkait dengan pembuatan akta jual beli di kantor Notaris Ibu Gusti Rupini diminta agar dilengkapi kwitansi;
- Bahwa proses balik nama tidak berlanjut, karena ada pemblokiran dari pihak penjual, yaitu; pak Kastawa dan pak Danaya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy surat yang telah bermaterai cukup, yaitu berupa:

1. Foto copy Tanda Terima Sertipikat, tertanggal 16 April 2016, selanjutnya diberi tanda T.TT-1;
2. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 1274/Desa Klumpu, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Klungkung, selanjutnya diberi tanda T.TT-2;
3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk, NIK 5105013112610013, tertanggal 12-06-2013, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, Kab. Klungkung atas nama I Nyoman Danaya, selanjutnya diberi tanda T.TT-3;

Hal. 23 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk, NIK 5105011807640001, tertanggal 12-06-2013, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, Kab. Klungkung, atas nama I Nyoman Kastawa, selanjutnya diberi tanda T.TT-4;
5. Foto copy Surat Somasi Pertama, No. 029/Adv/IBNA/Gir/VI/2017, tertanggal 17 Juni 2017, yang dikeluarkan oleh Kuasa Hukum IBNA Law Office, selanjutnya diberi tanda T.TT-5;
6. Foto copy Surat Pernyataan, tertanggal 26 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda T.TT-6;
7. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK 5105011310670002, tertanggal 12-06-2013, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kab. Klungkung, atas nama I Wayan Jaga, selanjutnya diberi tanda T.TT-7;
8. Foto copy Tabungan BRI SIMPEDES, Kantor 1745 Unit Batununggal Semarang, atas nama I Nyoman Danaya, No. Rek. 1715-01-002339-53-8, selanjutnya diberi tanda T.TT-8;
9. Foto copy Tabungan BRI SIMPEDES, Kantor 4745 Unit Batununggal Semarang, atas nama I Nyoman Kastawa, S.Ag, No. Rek. 4745-01-004342-53-7, selanjutnya diberi tanda T.TT-9;

Menimbang, bahwa bukti yang diajukan oleh Tergugat I, II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II setelah dicocokkan antara asli dan foto copy ternyata bukti T.TT-1, T.TT-3, T.TT-4, T.TT-5, T.TT-6, T.TT-8, T.TT-9 sesuai dengan aslinya, bukti T.TT-2, T.TT-7 copy dari copy;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya selain mengajukan bukti surat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi, masing-masing bernama :

1. Saksi, I MADE SAMPALAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi tahu perkara ini adalah terkait penyerahan sertipikat tanah kepada I Gusti Ngurah Wiasa oleh Pemiliknya, bernama Nyoman Kastawa dan Nyoman Danaya;
 - Bahwa saksi lupa kapan diserahkan sertipikat tersebut;
 - Bahwa benar bukti surat T.TT-1, berupa tanda terima sertipikat sebidang tanah atas nama I Nyoman Kastawa dan Nyoman Danaya, No. 1274, luas 4,29 Ha, tertanggal 16 April 2016, dengan penerima, I GK. Wiasa, dengan 2 orang saksi masing-masing bernama I Wayan Jaga dan saksi sendiri;
 - Bahwa saksi tahu saat pemberian bukti surat tersebut;
 - Bahwa tujuan penyerahan adalah sebagai bukti pembayaran tanda jadi;
 - Bahwa ketika itu peran saksi adalah sebagai perantara;

Hal. 24 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penyerahan uang DP adalah sebagai tanda jadi;
 - Bahwa dilakukan jual beli dengan orang bernama Gusti K. Wiasa dan sepakat hal itu dilakukan di rumahnya Gusti Wiasa, di seputaran Denpasar Selatan, saksi hanya sekali saja kerumahnya;
 - Bahwa besaran uang yang diserahkan oleh pak Wiasa Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan uang tersebut adalah bukan dari orang lain, selanjutnya sertipikat dibawa ke rumahnya pak Wiasa, dan apa yang terjadi selanjutnya saksi tidak tahu;
 - Bahwa sertifikat hak milik tanah tersebut diserahkan kepada Gusti Wiasa;
 - Bahwa kapasitas pak Wiasa adalah sebagai pembeli;
 - Bahwa SHM diserahkan oleh pemiliknya dan kelanjutan jual beli saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi sebagai perantara disuruh mengantarkan SHM ke Denpasar, itupun hanya sekali disuruh oleh pemilik;
 - Bahwa harga jual tanah kepada Gusti Wiasa Rp. 7.500.000,- per are;
 - Bahwa luas tanah seluruhnya sekitar 4 ha;
 - Bahwa saksi tidak tahu yang menguasai tanah sengketa sekarang ini;
2. Saksi, KADEK ARTANA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal Nyoman Kastawa dan Nyoman Danaya, sejak tahun 2015-2016;
 - Bahwa saksi kenal karena urusan tanah yang lokasinya terletak di br. Pesaki, Desa Klumpu, Nusa Penida Klungkung;
 - Bahwa saksi pernah kelokasi tanah tersebut;
 - Bahwa luas tanahnya adalah 4,29 ha;
 - Bahwa batas-batas tanah sengketa, sebelah timur dan utara tidak tahu, batas selatan adalah pinggir jalan;
 - Bahwa peran saksi adalah sebagai penghubung, tanah dijual kepada Gusti Wiasa, saksi bertemu dengan pak Wiasa di daerah Panjer, Jalan Bedugul Denpasar Selatan;
 - Bahwa saksi sebelumnya bertemu dengan Nyoman Danaya, setelah mengetahui ada tanah akan dijual selanjutnya saksi sampaikan kepada pak Wiasa bahwa ada tanah dijual di Nusa Penida;
 - Bahwa ketika saksi bertemu dengan pak Wiasa ada memperlihatkan surat-surat terkait dengan tanah yang akan dijual berupa foto copy sertipikat;
 - Bahwa saksi tidak pernah menawarkan tanah sengketa kepada pihak lain selain kepada pak Wiasa;

Hal. 25 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

- Bahwa saksi bertemu dengan pak Wiasa, pada April 2016, tanggalnya lupa, sekitar jam lima sore;
- Bahwa ketika jual beli saksi tidak ada berhubungan dengan pak Wiasa;
- Bahwa saksi sebelumnya mengambil sertipikat di Notaris Klungkung, saksi tidak tahu nama Notarisnya;
- Bahwa saksi ke pak Wiasa bersama dengan pak Nyoman Danaya dan pak Nyoman Kastawa;
- Bahwa sempat ada pembicaraan di rumah pak Wiasa namun saksi tidak ikut;
- Bahwa ketika saksi hendak ke Denpasar, saksi sempat ditelepon oleh pak Sampalan agar Sertipikat tanah yang hendak dijual dibawa ke pak Wiasa yang tujuannya adalah memperlihatkan sertipikat tersebut, dan mengenai transaksinya akan diurus di Notaris saja;
- Bahwa setelah itu diserahkanlah sertipikat tanah tersebut kepada pak Wiasa;
- Bahwa pada waktu penyerahan sertifikat, saksi tidak ikut;
- Bahwa ada penyerahan uang sebesar Rp. 5.000.000,- dan ada tanda terima, saksi tidak tahu uang itu sebagai uang apa;
- Bahwa setelah kejadian itu sempat vakum, namun kemudian tahu-tahu ada teman saksi yang bernama Ogud (Komang) bahwa tanah itu mau di panjerin dulu;
- Bahwa saksi tahu saat jemput pak Danaya dan pak Kastawa dikatakan ada transaksi peminjaman uang dari Ngurah kepada Ibu Intan;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ibu Intan dan sampai sekarang saksi tidak pernah bertemu dengannya;
- Bahwa besaran pinjaman uang diberikan satu milyar rupiah;
- Bahwa kemudian pak Kastawa dan pak Danaya tanda tangan transaksi, tanda tangan dilakukan di kantor Notaris di Denpasar, bernama AA. Ngurah yang kantornya di depan Puri Grenceng;
- Bahwa pada waktu penanda tangan di kantor Notaris, saksi ada diluar ruangan namun dengar ada pembicaraan;
- Bahwa yang masuk ruangan Notaris adalah Pak Danaya dan pak Kastawa, pak Wiasa tidak ada, dan yang ada adalah Agung Suryadi dan pak Ogud (orang ini adalah orangnya Ibu Intan), saksi memang ikut dari awal sampai akhir hanya sebatas mengantar saja;
- Bahwa setelah di ruangan Notaris, mereka tanda tangan pinjaman;
- Bahwa pak Danaya belum ada terima uang, cuman rekening BRI saja;
- Bahwa saksi pernah melihat buku tabungan dari Notaris yang pegang;
- Bahwa terkait transaksi jual beli saksi dapat fee namun terkait dengan ada pinjaman tidak dapat fee;

Hal. 26 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

- Bahwa saksi sebagai perantara untuk pak Wiasa dan pak Nyoman;
 - Bahwa pada waktu meminjam uang juga diberikan sertipikat oleh pak Nyoman Danaya dan pak Nyoman Kastawa untuk dicarikan uang;
 - Bahwa awal transaksi pinjam uang adalah dari pak Nyoman Kastawa;
 - Bahwa saksi tidak ada melihat akte jual beli demikian juga dengan perjanjiannya;
3. Saksi, I KADEK PARWATA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi tahu perkara ini sehubungan dengan saksi sebagai penghubung bersama pak Sampalan;
 - Bahwa ketika pengambilan dan penyerahan sertipikat saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi tahu kejadiannya setelah mendengar keterangan dari pak Sampalan, bahwa SHM itu diserahkan ke pak Wiasa dan katanya dikasih uang Rp. 5.000.000,-;
 - Bahwa dengan diserahkan sertipikat ke Wiasa ada penyerahan uang kepada pak Nyoman Kastawa;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi pembayaran;
4. Saksi, I NYOMAN TUNAS YASA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi tahu saat penyerahan sertipikat dari Kastawa dan Danaya kepada Wiasa;
 - Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Agung Suryadi dan pernah bertemu;
 - Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Gede Agus Sukmajaya ketika transaksi bersama Agung Suryadi, tapi saksi ada diluar ruangan Notaris;
 - Bahwa saksi pernah ke kantor Notaris Jayendra, waktu itu saksi tidak tahu nama lengkapnya, yang jelas Notarisnya laki-laki, kantornya saksi lupa;
 - Bahwa saksi tidak pernah bertemu Ibu Intan;
 - Bahwa tujuan ke Notaris Denpasar dalam rangka mengurus kelanjutan SHM pak Kastawa dan pak Danaya, namun saksi tidak mengerti masalahnya, saksi sebatas ikut saja tentang bagaimana kelanjutan SHM tersebut tidak tahu, saksi dengar ada pinjam uang sama bu Intan, saksi hanya dengar dari teman;
 - Bahwa kapasitas pak Agung Suryadi adalah mengantar saja, masalahnya tidak tahu;
 - Bahwa saksi ikut ke Notaris di Denpasar hanya sebatas sampai di depan pintu, tapi ikut mendengarkan soal penyelesaian sertipikat, lalu saksi tanya

Hal. 27 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

ada masalah dan dijawab tidak ada masalah, sehingga saksi tidak tahu karena rumit masalahnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan alat bukti dan tidak pernah lagi datang menghadap di persidangan sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat sebagaimana hasil pemeriksaan yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan tanggal 16 Mei 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menyerahkan kesimpulan secara tertulis pada persidangan tanggal 28 Mei 2019;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya para Tergugat dan Para Turut Tergugat masing-masing mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I, II, Turut Tergugat I, II:

- Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga Penggugat memasukkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini adalah tidak tepat, karena belum dilakukan akta jual beli (AJB) dihadapan PPAT dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah terlibat sebagai pihak dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat melibatkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam gugatannya secara hukum tidak benar karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai istri dari Tergugat I dan Tergugat II masih terikat dan masih hubungan suami istri dalam melakukan perbuatan hukum yang harus mendapat ijin dari suami;

Hal. 28 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

- Bahwa gugatan Penggugat yang memasukkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak berdasarkan atas hukum dan melebihi batas terhadap pihak pihak yang dicantumkan dalam gugatan tersebut, maka karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat telah memberikan tanggapan sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ikut memberikan persetujuan kepada para Tergugat untuk melakukan perbuatan hukum jual beli atas tanah sengketa antara Penggugat selaku pembeli dengan para Tergugat selaku penjual, maka karenanya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ikut ditarik sebagai pihak agar supaya gugatan ini memenuhi syarat formil yaitu tidak kekurangan pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, II, Turut Tergugat I, II sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai azas hukum acara perdata dan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg.No.305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang hendak digugat dalam suatu gugatan adalah sepenuhnya merupakan kewenangan Penggugat, sepanjang gugatan tersebut dilandasi fundamentum petendi atau dasar posita yang jelas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menguraikan hubungan hukum yang dijadikan dasar untuk menarik Ni Gede Sukerti dan Ni Nengah Jawi (istri Tergugat I dan istri Tergugat II) sebagai pihak Turut Tergugat, karena menurut Penggugat jual beli atas tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dan II dilakukan atas persetujuan istrinya tersebut;

Menimbang, bahwa tentang benar tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan II maupun dengan Turut Tergugat I dan II yang didalilkan oleh Penggugat, menurut Majelis Hakim tidaklah dapat diputuskan dalam eksepsi karena persoalan tersebut telah menyangkut pokok perkara yang akan dipertimbangkan setelah pembuktian materi pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I, II, Turut Tergugat I, II, tidak berdasar dan karenanya harus ditolak;

Eksepsi Turut Tergugat III

Hal. 29 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam jawabannya telah memuat eksepsi yang menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara ini karena Para Tergugat dan Turut Tergugat beralamat di Kabupaten Klungkung, dan obyek gugatan berupa benda tetap terletak di Kabupaten Klungkung;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat III telah diputus oleh Majelis Hakim dalam putusan sela Nomor 763/Pdt.G/2018/PN Dps, tanggal 31 Januari 2019, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat III;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai jual beli, dimana Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 03 Mei 2016 Penggugat telah membeli tanah sengketa dari Para Tergugat sesuai Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 01 tertanggal 03 Mei 2016 yang dibuat dihadapan PPAT/Notaris Anak Agung Ngurah Bagus Jayendra, SH., dengan harga Rp.1.300.000.000 (Satu milyar tiga ratus juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Para Tergugat beserta pajak-pajak tanah tersebut, namun para Tergugat menghalangi proses peralihan hak dan balik nama atas sertifikat tanah tersebut, maka karenanya Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat atas Tanah Sengketa adalah sah, menyatakan tanah sengketa adalah sah milik Penggugat, menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, menyatakan pemblokiran yang dilakukan oleh Turut Tergugat III adalah tidak sah, menghukum Para Tergugat atau barang siapa yang menguasai atau mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan Tanah Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong atau lasia (tidak dibebani hak apapun), menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakkan terhadap Tanah Sengketa, dan menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) serta menyatakan hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad);

Menimbang, bahwa terhadap dalil dan tuntutan Penggugat tersebut ditolak oleh Tergugat I, II, Turut Tergugat I, II, dengan mengemukakan dalil sangkalan bahwa tidak benar Penggugat telah membeli tanah sengketa dari para Tergugat, karena perjanjian/ikatan jual beli No. 01 tertanggal 3 Mei 2016 tidak serta merta memindahkan hak atas tanah tetapi perjanjian/ikatan tersebut hanya merupakan

Hal. 30 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian akan melakukan jual beli hak atas tanah, dan Para Tergugat tidak pernah menerima uang tunai sejumlah Rp.1.300.000.000.- (satu miliar tiga ratus juta rupiah), sehingga secara de facto tanah sengketa belum pernah diserahkan dan sampai sekarang masih dikuasai oleh Para Tergugat sedangkan Penggugat tidak pernah memenuhi isi perjanjian/ikatan jual beli, maka perjanjian tersebut tidak mengikat dan tidak sah menurut hukum, karenanya gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa demikian pula Turut Tergugat III menolak dalil dan tuntutan Penggugat tersebut dengan mengemukakan dalil sangkalan bahwa pencatatan pemblokiran Sertifikat yang dilakukan oleh Turut Tergugat III atas permohonan I Nyoman Kastawa S.Ag. dan I Nyoman Danaya telah sesuai ketentuan yang berlaku, dan berdasarkan Pasal 126 PMNA/KA BPN Nomor 3/1997, catatan blokir hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari terhitung sejak tanggal pencatatan yaitu tanggal 21 April 2017, dan sehubungan dengan hapusnya blokir tersebut telah dilakukan pengecekan oleh beberapa PPAT, namun sampai saat ini Perjanjian Jual Beli Nomor 01 tanggal 3 Mei 2016 belum ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli dan belum didaftarkan di Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka berdasarkan Pasal 283 Rbg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat P-1 sampai dengan P-6 serta Saksi-saksi, yaitu: Agus Rahman, I Wayan Tengah Suarjana, dan Anak Agung Ngurah Bagus Jayendra, SH.;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, Turut Tergugat I, II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat T.TT-1 sampai dengan T.TT-9 serta Saksi-saksi, yaitu: I Made Sampalan, Kadek Artana, I Kadek Parwata, dan I Nyoman Tunas Yasa;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan alat bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil para pihak tersebut di atas, maka yang menjadi pokok persengketaan yang harus dibuktikan oleh pihak Penggugat, apakah benar telah terjadi jual beli atas tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, II atas persetujuan istrinya (Turut Tergugat I, dan II) dengan harga Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-2 tentang Salinan Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli No. 01, tertanggal 03 Mei 2016, bukti P-1 tentang Salinan Akta Kuasa No. 02, tertanggal 03 Mei 2016, yang masing-masing dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Anak Agung Ngurah Bagus Jayendra, SH., dan bukti P-3 tentang Sertipikat Hak Milik No. 1274/Desa Klumpu,

Hal. 31 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbukti bahwa antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I dan II atas persetujuan istrinya (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) selaku penjual telah sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah sengketa luas 42.900 M2 yang terletak di Desa Klumpu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik atas nama I Nyoman Kastawa, S.Ag. dan I Nyoman Danaya;

Menimbang, bahwa bukti P-2 dan P-1 tersebut di atas adalah akta otentik yang telah dibuat dihadapan Pejabat Umum yang berwenang dengan bentuk yang sesuai dengan Undang-undang, maka menurut Pasal 285 Rbg, bukti surat tersebut merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat di dalamnya;

Menimbang, bahwa sesuai bunyi Pasal 2 Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli No. 01, tertanggal 03 Mei 2016, bahwa ikatan jual beli diatas dilakukan dan diterima dengan harga sebesar Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah), pihak kedua menyatakan menyerahkan uang sejumlah tersebut di atas sebelum akta ini ditanda tangani, dan pihak pertama menyatakan telah menerima uang sejumlah tersebut di atas, sehingga untuk penerimaannya akta ini berlaku pula sebagai kwitansinya yang sah;

Menimbang, bahwa terkait isi akta dan pembayaran harga atas tanah tersebut, saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, yaitu; Agus Rahman dan I Wayan Tengah Suarjana, hanya mengetahui kalau tanah tersebut hendak dijual oleh pemiliknya tetapi tidak mengetahui tentang pembayaran harga tanah tersebut, namun saksi Anak Agung Ngurah Bagus Jayendra, SH., Notaris di Denpasar, menerangkan bahwa apa yang tertuang dalam Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli No.01 tertanggal 03 Mei 2016 (bukti P-2) maupun Akta Kuasa No. 02, tertanggal 03 Mei 2016, yang dibuat dihadapan saksi adalah kehendak para pihak, dan pada saat itu para pihak telah mengetahui isinya serta menyatakan harganya telah dibayar lunas sebelum penanda tangan akta, sehingga tidak lagi dibuatkan kwitansi karena akta tersebut berlaku sebagai kwitansi;

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 tentang Risalah Pertimbangan Tehnis Pertanahan Dalam Rangka Izin Perubahan Penggunaan Tanah No. 36/2017, tanggal 3 Maret 2017, bukti P-5 tentang Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB), No. Obyek Pajak: 5105010003003000080, tertanggal 15 Maret 2017, dan bukti P-6 tentang Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) No. Obyek Pajak: 5105010003003000080, tertanggal 26 Juli 2018, ternyata pajak-pajak yang dikenakan dan harus dibayar dalam perjanjian jual beli seperti PBB dan BPHTB telah dibayar oleh Penggugat selaku pembeli, bahkan Penggugat telah memohonkan perubahan penggunaan atas tanah tersebut kepada Badan Pertanahan Kabupaten Klungkung;

Hal. 32 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut di atas, menurut Majelis Hakim terbukti antara Penggugat dengan para Tergugat atas persetujuan istrinya (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) telah sepakat melakukan perjanjian jual beli atas tanah sengketa dengan harga Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yang pembayaran harganya telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada para Tergugat;

Menimbang, bahwa sebaliknya dari alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I, II, Turut Tergugat I dan II, yaitu; bukti T.TT-1 tentang Tanda Terima Sertipikat, tertanggal 16 April 2016, bukti T.TT-2 tentang Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 1274/Desa Klumpu, bukti T.TT-3 tentang Kartu Tanda Penduduk atas nama I Nyoman Danaya, dan bukti T.TT-4 tentang Kartu Tanda Penduduk atas nama I Nyoman Kastawa, memang benar I Nyoman Kastawa dan I Nyoman Danaya telah menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah sengketa kepada orang bernama I Gusti Komang Wiasa;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan, saksi I Made Sampalan pada pokoknya menerangkan bahwa saksi sebagai perantara mengetahui pada saat penyerahan sertifikat tersebut kepada pak Gusti Wiasa, dimana saat itu ada penyerahan uang DP sebagai tanda jadi oleh pak Gusti Wiasa sebagai pembeli sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), dan setahu saksi harga jual atas tanah tersebut adalah sebesar Rp.7.500.000,- per are, namun kelanjutan jual belinya saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Kadek Artana pada pokoknya menerangkan bahwa saksi adalah sebagai penghubung pernah bertemu dengan Gusti Wiasa, dan menyaksikan pada saat penyerahan sertifikat tanah sengketa dan penyerahan uang oleh pak Gusti Wiasa sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah), yang menurut pak Danaya dan pak Kastawa uang itu sebagai pinjaman yang besar pinjamannya adalah satu milyar, tetapi sejak transaksi di kantor Notaris yang bernama Anak Agung Ngurah yang kantornya di depan Puri Grenceng, uangnya belum diterima oleh pak Danaya;

Menimbang, bahwa saksi I Kadek Parwata, pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tahu kejadiannya setelah mendengar keterangan dari pak Sampalan, bahwa SHM itu diserahkan kepada pak Wiasa dan katanya pak Kastawa dikasi uang sebesar Rp. 5.000.000,- namun saksi tidak pernah melihat kwitansi pembayarannya;

Menimbang, bahwa saksi I Nyoman Tunas Yasa pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tahu saat penyerahan sertipikat dari Kastawa dan Danaya kepada Wiasa, dan saksi pernah ke kantor Notaris Jayendra dalam rangka mengurus kelanjutan SHM pak Kastawa dan pak Danaya, namun saksi tidak mengerti masalahnya, saksi sebatas ikut saja, dan tentang bagaimana kelanjutan

Hal. 33 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

SHM tersebut saksi tidak tahu, saksi dengar pak Kastawa dan pak Danaya ada pinjam uang sama bu Intan;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi tersebut di atas, memang benar sertifikat tanah sengketa pernah diserahkan oleh para Tergugat kepada I Gusti Komang Wiasa, namun penyerahan sertifikat tersebut bukanlah untuk dicarikan pinjaman dana melainkan untuk dicarikan pembeli, yang menurut keterangan saksi I Made Sampalan bahwa harga jual tanah tersebut adalah sebesar Rp.7.500.000,- per are;

Menimbang, bahwa bukti T.TT-5 tentang Surat Somasi Pertama, No. 029/Adv/IBNA/Gir/VI/2017, tertanggal 17 Juni 2017, bukti T.TT-6 tentang Surat Pernyataan, tertanggal 26 Juni 2017, bukti T.TT-7 tentang Kartu Tanda Penduduk atas nama I Wayan Jaga, tidaklah dapat dijadikan dasar untuk membuktikan bahwa penyerahan sertifikat tanah sengketa oleh para Tergugat adalah untuk jaminan hutang, karena bukti surat tersebut merupakan pernyataan sepihak yang tidak mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak lainnya selain orang yang membuat surat tersebut;

Menimbang, bahwa demikian pula bukti T.TT-8 tentang Rekening Tabungan BRI SIMPEDES atas nama I Nyoman Danaya, No. Rek. 1715-01-002339-53-8, dan bukti T.TT-9 tentang Rekening Tabungan BRI SIMPEDES atas nama I Nyoman Kastawa, S.Ag, No. Rek. 4745-01-004342-53-7, tidak dapat dijadikan dasar bukti untuk menyatakan bahwa Penggugat belum membayar harga tanah sengketa, karena foto copy buku tabungan yang diajukan di persidangan hanya pada bagian depannya saja, dan tidak dilengkapi dengan transaksi-transaksi yang terjadi pada rekening tersebut;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut di atas, ternyata kekuatan pembuktian Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli No. 01, tertanggal 03 Mei 2016 (bukti P-2) yang merupakan akta otentik yang didukung oleh bukti P-5 berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB), dan bukti P-6 berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) serta keterangan saksi Anak Agung Ngurah Bagus Jayendra, SH., tidak dapat dilumpuhkan oleh bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi jual beli atas tanah sengketa yang didasarkan atas kesepakatan para pihak, dimana Penggugat selaku pembeli dan para Tergugat serta Para Turut Tergugat selaku penjual adalah orang yang cakap bertindak secara hukum, obyek yang diperjanjikan adalah jelas serta tidak bertentangan dengan hukum, dan dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang;

Hal. 34 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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 berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, perjanjian jual beli atas tanah sengketa antara Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik dengan para Tergugat dan para Turut Tergugat selaku penjual telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka karenanya petitum gugatan angka 2 sampai dengan 5 dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena emblokiran atas sertifikat tanah sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung) telah hapus dan sekarang sertifikat tersebut tidak sedang diblokir, maka petitum gugatan angka 6 ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas tanah sengketa adalah sah, maka tanah sengketa harus diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong atau lasia, sehingga dengan demikian petitum gugatan angka 7 dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*), pembayaran uang paksa (*dwangsom*), dan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum, maka karenanya petitum gugatan angka 8 sampai 10 ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat I, II Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah mengenai pembatalan jual beli atas tanah sengketa, dimana Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa pada awalnya Sertifikat tanah Hak Milik No. 1274/Desa Klumpu dipinjam oleh I WAYAN JAGA, yang kemudian diserahkan kepada I GUSTI KOMANG WIASA, namun setelah itu Para Penggugat Rekonvensi disuruh ke kantor Notaris ANAK AGUNG NGURAH JAYENDRA, SH. untuk menandatangani perjanjian yang saat itu Notaris menyampaikan uang pinjaman akan ditransfer ke rekening milik Para Penggugat Rekonvensi, namun sampai sekarang Para Penggugat Rekonvensi tidak pernah menerima pinjaman tersebut sehingga para Penggugat Rekonvensi melakukan pemblokiran kepada BPN Kabupaten Klungkung atas proses balik nama yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap sertifikat tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dalil gugatan para Penggugat Rekonvensi tersebut, disangkal oleh Tergugat Rekonvensi karena menurut Tergugat Rekonvensi tidak pernah meminjamkan uang kepada para Penggugat Rekonvensi melainkan jual beli sebagaimana tertuang dalam Perjanjian/Ikatan Jual Beli No.01 tertanggal 03 Mei

Hal. 35 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016, dan Tergugat Rekonvensi telah mengirimkan uang pembayarannya ke rekening milik para Penggugat Rekonvensi sebelum ditanda tangannya Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Para Penggugat Rekonvensi disangkal oleh Tergugat Rekonvensi, maka berdasarkan Pasal 283 Rbg, Para Penggugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa para Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya mendasarkan pada alat bukti dalam konvensi, demikian pula Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya mendasarkan pada alat bukti dalam konvensi di atas;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat I, II Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, yaitu; dari bukti surat T.TT-1 sampai dengan T.TT- 9, Majelis Hakim tidak menemukan fakta hukum yang menunjukkan bahwa antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah terjadi perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan SHM No.1274/Desa Klumpu, baik dilakukan secara dibawah tangan maupun dihadapan pejabat umum;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh para Penggugat Rekonvensi di persidangan, yaitu; I Made Sampalan, Kadek Artana, I Kadek Parwata, dan I Nyoman Tunas Yasa, tidak mengetahui secara jelas tentang perjanjian pinjam meminjam uang yang didalilkan oleh Para Penggugat Rekonvensi, bahkan saksi-saksi tersebut tidak menyaksikan langsung pada saat penanda tangan akta oleh para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dihadapan Notaris Anak Agung Ngurah Bagus Jayendra, SH.;

Menimbang, bahwa sesuai bukti surat P-2 tentang Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli dan keterangan saksi Anak Agung Ngurah Bagus Jayendra, SH., bahwa kesepakatan antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi bukanlah perjanjian pinjam meminjam uang melainkan perjanjian jual beli tanah seluas 42.900 m2 SHM No.1274/Desa Klumpu sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No.01 tertanggal 03 Mei 2016;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat I, II Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, tidak diperoleh fakta hukum yang membuktikan adanya cacad kehendak dalam perjanjian jual beli tersebut, baik karena paksaan, tipu muslihat maupun karena adanya kekhilafan;

Hal. 36 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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 dari bukti T.TT-3 dan bukti T.TT-4 berupa Kartu Tanda Penduduk, ternyata I Nyoman Kastawa (Tergugat I Konvensi) dan I Nyoman Danaya (Tergugat II Konvensi) adalah seorang Pegawai Negeri Sipil, sehingga tidak logis apabila I Nyoman Kastawa dan I Nyoman Danaya (Tergugat I dan II Konvensi) tidak mengetahui kalau akta yang ditanda tangannya adalah akta perjanjian/ikatan jual beli, lebih-lebih lagi isi akta tersebut telah dijelaskan oleh Notaris (saksi Anak Agung Ngurah Bagus Jayendra, SH.);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka tuntutan para Penggugat Rekonvensi agar perjanjian jual beli atas tanah sengketa dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, menurut Majelis Hakim tidak berdasar dan karenanya petitum gugatan rekonvensi angka 2 dan 3 ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan rekonvensi angka 2 dan 3 ditolak, maka petitum angka 4 sampai dengan 6 yang bergantung pada petitum angka 2 dan 3 harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Para Tergugat dan Turut Tergugat I, II Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa gugatan konvensi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian sedangkan gugatan rekonvensi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat I, II Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi ditolak seluruhnya, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat I, II Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 283 Rbg, Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 50 Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara

Hal. 37 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa semua surat-surat / akta-akta / kuasa-kuasa termasuk pembayaran pajak yang mengikat terkait jual beli Tanah Sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah;
3. Menyatakan hukum bahwa jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat atas Tanah Sengketa yang terletak di Desa Klumpu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1274/Desa Klumpu, luas: 42.900 M2 (empat puluh dua ribu sembilan ratus meter persegi) atas nama : I Nyoman Kastawa, S.Ag. dan I Nyoman Danaya adalah sah;
4. Menyatakan hukum bahwa Tanah Sengketa yang terletak di Desa Klumpu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1274/Desa Klumpu, Luas: 42.900 M2 (empat puluh dua ribu sembilan ratus meter persegi) atas nama: I Nyoman Kastawa, S.Ag. dan I Nyoman Danaya adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik karenanya sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat atau barang siapa yang menguasai atau mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan Tanah Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong atau lasia (tidak dibebani hak apapun);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSIS

- Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS

- Menghukum para Tergugat dan Tergugat I, II Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp. 9.220.000,- (sembilan juta dua ratus dua puluh ribu rupiah).

Hal. 38 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Kamis, tanggal 20 Juni 2019, oleh kami, I Made Pasek, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H. dan Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 763/Pdt.G/2018/PN Dps. tanggal 15 Agustus 2018, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 25 Juni 2019, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, I Nengah Jendra, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa: Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat III.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H.

I Made Pasek, S.H.,M.H.

Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

I Nengah Jendra, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses.	Rp.	50.000,-
3. Biaya panggilan.....	Rp.	3.114.000,-
4. Pemeriksaan setempat	Rp.	6.000.000,-
5. Redaksi putusan.....	Rp.	10.000,-
6. Meterai putusan.....	Rp.	6.000,-

Hal. 39 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

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

7. PNPB. Rp. 10.000,-

Jumlah Rp. 9.220.000,-
(sembilan juta dua ratus dua puluh ribu rupiah)

Catatan :

Dicatat disini, bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 25 Juni 2019, Nomor 763/Pdt.G/2018/PN Dps. telah diberitahukan kepada Turut Tergugat III pada hari : 2019.

Panitera Pengganti,

I Nengah Jendra, SH.

Catatan :

Dicatat disini, bahwa tenggang untuk mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 25 Juni 2019, Nomor 763/Pdt.G/2018/PN Dps. telah lampau, sehingga putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal

Panitera Pengganti,

I Nengah Jendra, SH

Catatan :

Dicatat disini bahwa pada hari , Tergugat I, II mengajukan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 25 Juni 2019, Nomor 763/Pdt.G/2018/PN.Dps.

Panitera Pengganti,

Hal. 40 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps



I Nengah Jendra, SH.

CATATAN :

Dicatat disini bahwa salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 25 Juni 2019, Nomor 763 / Pdt.G / 2018 / PN. Dps ini diberikan kepada dan atas permintaan Penggugat, bernama : , pada hari : 2019, dengan perincian biaya sebagai berikut :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Upah tulis	Rp. 20.500,-
J u m l a h	Rp. 26.500,-

Untuk salinan resmi
Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

Dwi Setyo Kuncoro, SH.MH.
Nip. 19671217 199103 1 005

Hal. 41 dari 40 halaman, Putusan No.763/Pdt.G/2018/PN Dps

