



**Nomor 67/Pdt.G/2015/PN.DPS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**I WAYAN SUANDA**, umur : 52 tahun, pekerjaan : Swasta, bertempat tinggal di

Jalan Uluwatu Gang Bukit Hijau 99, Lingkungan Jero Kuta,  
Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten  
Badung, Provinsi Bali,, yang dalam hal ini diwakili oleh  
kuasanya :

1. Putu Suta Sadnyana, SH.MH.
2. Ni Nyoman Herawati, SH.

Advokat-advokat berkantor di Jalan Maluku B-3, Komplek  
Kertawijaya Denpasar, Bali, berdasarkan surat kuasa  
tertanggal 22 Januari 2015 selanjutnya dalam hal ini disebut

**Penggugat - ;**

**L A W A N**

1 **I NYOMAN ARKA**, laki-laki, umur :  $\pm$  70 tahun, pekerjaan: pensiunan  
pegawai negeri sipil, bertempat tinggal di Jalan Ir. Ida Bagus Oka Nomor :  
8 B, Banjar/Lingkungan Sanglah Timur, Desa/Kelurahan Dauh Puri Kelod,  
Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya  
dalam hal ini disebut :\_Tergugat I\_

2. **I Made Sukanata**, laki-laki, umur + 55 tahun, pekerjaan : Sopir ;
3. **I Nyoman Sudirga**, laki-laki, umur :  $\pm$  47 tahun, pekerjaan transportasi
4. **I Ketut Ngara**, laki-laki, umur : + 78 tahun, pekerjaan petani ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, 3 dan nomor 4 kesemuanya bertempat tinggal di

Lingkungan Cenggiling, Kelurahan Jimbaran,

Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,

selanjutnya dalam hal ini disebut : Tergugat II -

5. **Raden Ayu Nanik Priantini, SH.,MKn.**, Notaris, alamat Jalan By Pass Prof

Ida Bagus Mantra Nomor : 99X, Gianyar, Selanjutnya dalam hal ini disebut :-

Tergugat III ;

6. **Emy Sukiati Lasimon**, umur :  $\pm$ 46 tahun, pekerjaan wiraswasta, bertempat

tinggal di Muara Karang Y7 Sel/32, Rukun Tetangga 008, Rukum Warga 008,

Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi

Daerah Khusus Ibukota Jakarta, selanjutnya dalam hal ini disebut : Tergugat

IV

## **PENGADILAN NEGERI DENPASAR ; -**

Telah membaca, memeriksa, dan mempelajari surat-surat dalam perkara ini ; -

Telah mendengar keterangan pihak-pihak yang berperkara ;

### **Duduk Perkara**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya: NI NYOMAN

HERAWATI,SH. dkk, dengan surat gugatannya tertanggal 26 Januari 2015

yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal

terdaftar dalam register perkara Nomor 67/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang pada

pokoknya bermaksud sebagai berikut :

1 Bahwa antara Penggugat dan Drs.I Nyoman Sujastra, pekerjaan Swasta, alamat

Banjar Dinas Labuan Sait, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten

Badung dengan Tergugat I terikat dalam perjanjian jual-beli tanah sesuai

dengan perjanjian pengikatan jual - beli di bawah tangan tertanggal 17

September 2010. Dalam

*Hal 2 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

#### **Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu.

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat dan Drs. I Nyoman Sujastra sebagai Pihak

kedua yaitu pembeli sedangkan Tergugat I sebagai pihak pertama yang mengaku bertindak selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kavling Karyawan UNUD yaitu penjual menjual dengan harga Rp 3, 735.000.000 ( tiga milyar tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah), atas sebidang tanah Hak Milik Adat seluas lebih kurang 24.900 m2 yang dikauinya sebagai miliknya, sebagaimana diuraikan dalam Surat Pembritahuan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor; 51.03.050.004.073.0004.0.tercantum atas nama I Redeg alm. Tergugat I menunjukkan tanah itu terletak di Banjar Cenggiling, Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dengan batas-batasnya sebagai berikut ;

U t a r a : tanah milik Yorta (Pan Gatra)

T i m u r : Sungai

S e l a t a n : Tanah Milik Repug

B a r a t : tanah lain Milik Redeg

2 Bahwa pembayaran atas tanah dimaksud di atas sebagaimana tercantum dalam pasal 3 perjanjian itu dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dengan cara

:

- a Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I pada saat perjanjian tersebut ditandatangani;
- b Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I setelah konversi atas tanah tersebut didaftarkan pada kantor Pertanahan Kabupaten Badung;

Hal 3 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 3.635.000.000,- (tiga milyar enam ratus tiga puluh

lima juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I pada saat tanah yang dibeli Penggugat tersebut telah bersertifikat.

- 3 Bahwa kemudian Penggugat mendapat informasi mengenai tanah tersebut dalam posita 1 tersebut di atas, ternyata telah terbit Sertifikat Hak Milik nomor : 13849/Jimbaran, seluas 26.450 m<sup>2</sup> atas nama I Repug alm yang ahli warisnya Tergugat II yang merupakan saudara kandung dari I Redeg alm. Setelah diadakan musyawarah antara ahliwaris I Repug alm yaitu Tergugat II dengan Tergugat I sebagai Pihak Penjual atas tanah itu, dibuatlah kesepakatan bersama yang isinya pada pokoknya Tergugat I tidak keberatan untuk menerima tanah atas nama I Repug alm yang diserahkan oleh Tergugat II sebagai ahli waris I Repug alm, sebagaimana tercantum dalam SPPT nomor 51.03.050.004.073.0017.0 seluas kurang lebih 22.700m<sup>2</sup> yang terletak di Banjar Cenggiling, Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung yang pada tahun 2011 telah dirubah nama wajib pajaknya menjadi atas nama I Ketut Ngara/ I Wayan Rampug alm (ahli warisnya Tergugat II ) dengan batas-batasnya sebagai berikut ;

U t a r a : tanah milik I Repug

T i m u r : tanah milik I Repug

S e l a t a n : Tanah Milik I Murya

B a r a t : Jalan

Selanjutnya disebut “ **Tanah Sengketa** “.

Selanjutnya pada tanggal 4-2-2011 Penggugat mendapat kuasa dari Tergugat II untuk mengurus pensertifikatan atas tanah seluas 22.700 m<sup>2</sup> itu, termasuk mengambil sertifikatnya setelah terbit di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung.

Hal 4 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Mahkamah Agung No. 63/Pdt.G/2015/PT.3/Bandera bersama dengan kesepakatan bersama tersebut, Tergugat I tidak keberatan

terhadap bidang tanah sengketa disertifikatkan menjadi atas

nama I Made Sukanata dkk ( Tergugat II ) dan Tergugat II membuat Surat

Pernyataan tanggal 14 Desember 2011 yang berisi telah menjual tanah seluas

22.700 m2 tersebut kepada Tergugat I , Drs Made Bratayasa dan I Wayan

Konia yang menjual kembali tanah itu kepada Penggugat ;

5 Bahwa atas usaha Penggugat, maka tanah sengketa telah terbit Sertifikat Hak

Milik nomor 17327/Jimbaran atas nama Tergugat II tanggal 20 Maret 2012,

Surat Ukur tanggal 15-3-2012 nomor 11654/Jimbaran/2012 seluas 22.790 m2

atas nama Tergugat II.

6 Bahwa dengan terbitnya sertifikat atas tanah sengketa, maka Penggugat

hendak melakukan pembayaran lunas sesuai perjanjian tanggal 17 September

2010 tersebut di dalam posita 1 di atas, akan tetapi ada calon pembeli lain yang

berminat atas tanah sengketa yaitu Tergugat IV sehingga timbul permasalahan

siapa yang akan membeli tanah tersebut. Akhirnya pada tanggal 27 Maret

2012, I Made Suwena, SH, swasta, beralamat di Banjar Sayan Baleran, Werdi

Buana, Mengwi, Badung selaku konsultan hukum dan kuasa dari Tergugat IV,

Penggugat dan Tergugat II menandatangani surat pernyataan bersedia dan

setuju Sertifikat Hak Milik nomor 17327/Jimbaran atas tanah tertanggal 20

Maret 2012, Surat Ukur tanggal 15-3-2012 nomor 11654/Jimbaran/2012 seluas

22.790 m2 atas nama Tergugat II dititipkan pada pada Notaris R.A. Nanik

Priantini, SH. Mkn ( Tergugat III ) sampai proses dan pihak-pihak yang

berkepentingan dapat menyelesaikan masalah terkait dengan obyek ( tanah )

tersebut di atas yang nantinya akan dibuatkan perjanjian-perjanjian tertulis.

Dinyatakan juga selama permasalahan-permasalahan antara para pihak terkait

*Hal 5 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bentuk perbuatan hukum terkait dengan obyek

tersebut di atas tidak dapat dilanjutkan ;

- 7 Bahwa berdasarkan kesepakatan bersama dalam Surat Pernyataan tersebut di atas, maka Tergugat II menitipkan Sertifikat Hak Milik nomor 17327/Jimbaran atas tanah tertanggal 20 Maret 2012, Surat Ukur tanggal 15-3-2012 nomor 11654/Jimbaran/2012 seluas 22.790 m2 atas nama Tergugat II pada Notaris R.A. Nanik Priantini, SH. Mkn ( Tergugat III ) ;
- 8 Bahwa kemudian pada tanggal 18 Juni 2012 Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat membuat kuasa menjual tanah sengketa dihadapan Tergugat III yaitu Akta Kuasa Menjual nomor 17 tanggal 18-6-2012, isinya Tergugat II memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk mengurus, mengambil sertifikat termasuk menjual, melepaskan hak, mengoper atau cara lain, memindahtangankan kepada pihak lain atas tanah sengketa ;
- 9 Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dalam pembuatan akta Kuasa Menjual itu ternyata untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat IV. Sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV mengetahui adanya surat pernyataan tertanggal 27 Maret 2012 tersebut di atas demikian juga Tergugat III yang menerima penitipan sertifikat tanah sengketa, sehingga jelaslah perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV itu merupakan perbuatan melawan hukum, karena kesemuanya mengetahui telah ada kesepakatan untuk menitipkan Sertifikat Hak Milik nomor 17327/Jimbaran atas tanah tertanggal 20 Maret 2012, Surat Ukur tanggal 15-3-2012 nomor 11654/Jimbaran/2012 seluas 22.790 m2 atas nama Tergugat III pada Notaris R.A. Nanik Priantini, SH. Mkn (Tergugat I) berdasarkan surat pernyataan tanggal 27 Maret 2012 sebagaimana telah diuraikan di atas. Sehingga Akta Kuasa Menjual nomor 17 tanggal 18-6-2012 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

*Hal 6 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Mahkamah Agung mendapatkan informasi tanah sengketa benar telah

dijual oleh Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II kepada Tergugat IV, sesuai dengan akta pengikatan jual beli nomor 1 tanggal 3 Juli 2012 dibuat dihadapan R.A.Nanik Priantini, SH.Mkn ( Tergugat III ), padahal Tergugat I dan Tergugat II terikat dengan Surat Pernyataan tertanggal 14 Desember 2011 yang menyatakan telah menjual tanah sengketa kepada Penggugat. Disepakati pula dengan Kesepakatan Bersama tertanggal 19 Desember 2011 , tanah sengketa disertifikatkan atas nama Tergugat II. Bahwa Surat Pernyataan tertanggal 14 Desember 2011 dan Kesepakatan Bersama tertanggal 19 Desember 2011 tidak pernah dibatalkan sehingga masih sah berlaku dan mengikat Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat sebagai pihak - pihak yang membuatnya. Sehingga Akta pengikatan jual beli nomor 1 tanggal 3 Juli 2012 dibuat dihadapan R.A.Nanik Priantini, SH.Mkn ( Tergugat III ), adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat

11 Bahwa perjanjian pengikatan jual - beli atas tanah sengketa tertanggal 17 September 2010 tidak pernah dibatalkan oleh karena itu masih berlaku sah. Sehingga perbuatan Tergugat I selaku kuasa Tergugat II menjual Tanah sengketa kepada Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

12 Bahwa oleh karena penjualan tanah sengketa tersebut di atas telah melanggar hak Penggugat yang mempunyai hak terlebih dahulu untuk membeli tanah sengketa dari Tergugat II, maka pembuatan perjanjian pengikatan jual-beli atas tanah sengketa antara Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II kepada Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum, akibatnya perjanjian pengikatan jual-beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena seharusnya tanah sengketa dijual kepada Penggugat sesuai dengan Perjanjian Pengikatan jual - beli 17 September 2010 ;

*Hal 7 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

### 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

putusan Mahkamah Agung No. 14/Pdt.G/2015/TG/Pdt.G/2015/14

Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II menjual tanah sengketa kepada Tergugat IV sebagaimana tercantum dalam akta jual beli nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, SH. Jelaslah perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV ini merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, karena selain melanggar hak Penggugat untuk membeli tanah sengketa sesuai Perjanjian Pengikatan jual beli tanggal 17 September 2010 juga melanggar Surat Pernyataan tanggal 27 Maret 2012 yang menitipkan sertifikat tanah sengketa pada Tergugat III sampai proses dan pihak-pihak yang berkepentingan dapat menyelesaikan masalah terkait dengan obyek ( tanah ) tersebut di atas yang nantinya akan dibuatkan perjanjian-perjanjian tertulis. Dinyatakan juga selama permasalahan-permasalahan antara para pihak terkait belum selesai maka segala bentuk perbuatan hukum terkait dengan obyek tersebut di atas tidak dapat dilanjutkan. Oleh karena itu perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV sebagaimana tercantum dalam akta jual beli nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, SH adalah melawan hukum, sehingga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

14 Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV seperti diuraikan di atas, Penggugat telah dirugikan baik secara materiil maupun moril. Adapun kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat dapat diperinci sebagai berikut : Penggugat telah kehilangan haknya untuk membeli tanah sengketa, sehingga

Penggugat telah kehilangan keuntungan jika menjual tanah sengketa sekarang yaitu tahun 2015. Jika Penggugat menjadi pembeli tanah sengketa tahun 2012 yaitu setelah sertifikatnya terbit, maka sesuai dengan perjanjian

Hal 8 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

### 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 17 September 2010 Penggugat akan membayar

harga tanah seluruhnya Rp. 3.735.000.000,- ( tiga milyar tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah ) tanda SHM dan tanpa ada jalan dan jika sekarang Penggugat menjualnya maka harga di pasaran adalah Rp.250.000.000,- ( dua ratus lima puluh juta rupiah ) termasuk jalan keluar masuk menuju tanah sengketa per are kali (x) 22.790 m<sup>2</sup> ( 227 are dan 90 m<sup>2</sup> ) = 56.975.000.000,- ( lima puluh enam milyar sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah ), sehingga Penggugat telah kehilangan keuntungan sebesar Rp. 53.240.000.000,- ( lima puluh tiga milyar dua ratus empat puluh juta rupiah ). Untuk itu patutlah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dihukum untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 53.240.000.000,- ( lima puluh tiga milyar dua ratus empat puluh juta rupiah ) dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

Sedangkan kerugian moril yang dialami Penggugat adalah sulit berkonsentrasi pikiran, karena pikirannya terkuras memikirkan Penggugat telah diperlakukan tidak adil dengan perbuatan melawan hukum, selain rasa malu karena kejadian ini juga diketahui oleh keluarga dan teman-temannya. Walaupun sulit mengukur kerugian moril yang dialami Penggugat, namun untuk itu kiranya wajar Penggugat menuntut agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dihukum untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah ) dengan seketika dan sekaligus pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap ;

- 15 Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa tanah sengketa kemungkinan dialihkan lagi kepada pihak lain. Oleh karena itu Penggugat

Hal 9 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

### 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  
putusan.mahkamahagung.go.id  
Kategori Putusan Pengadilan Negeri Denpasar berkenan melakukan sita jaminan

terlebih dahulu atas tanah sengketa;

16 Bahwa mengingat perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut di atas maka kemungkinan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak patuh terhadap Putusan Pengadilan dalam perkara ini jika dikalahkan.

Oleh karena itu, mohon Pengadilan menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan

Tergugat III untuk membayar *dwangsom* (Uang Paksa) sebesar Rp.

1.000.000,- (Satu Juta rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatan Tergugat I,

Tergugat II, dan Tergugat III memenuhi Putusan Pengadilan.

Berdasarkan segala uraian dalam gugatan ini, Penggugat mohon kehadiran Yth.

Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk memanggil Para Pihak yang berperkara

untuk hadir dalam persidangan yang ditetapkan untuk itu, selanjutnya setelah

memeriksa perkara ini dengan adil dan bijaksana berkenan memutuskan sebagai

berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual - Beli di bawah tangan 17 September 2010 antara tergugat I dan Penggugat adalah sah;
- 3 Menyatakan Hukum Surat Pernyataan yang dibuat tergugat II tanggal 14 Desember yang berisi telah menjual tanah seluas 22.700 M2 tersebut kepada tergugat I, Drs. Made Bratayasa dan I Wayan Konia yang menjual kembali tanah itu kepada penggugat adalah sah ;
- 4 Menyatakan Hukum Surat Pernyataan tanggal 27 Maret 2012, yang ditanda-tangani oleh I Made Suwena, SHKuasa dari tergugat IV, penggugat dan tergugat II yang isinya setuju menitipkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran atas tanah tertanggal 20 Maret 2012, Surat Ukur tanggal 15-3-2012 nomor 11654/Jimbaran/2012, luas 22. 790 M2 atas nama tergugat II pada Notaris R.A. Nanik Priantini, SH.Mkn. (tergugat III) adalah sah ;

Hal 10 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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 I Tergugat II dan Tergugat III dan tergugat IV

telah berbuat melawan hukum yang merugikan penggugat;

6 Menyatakan hukum pemberian kuasa oleh Tergugat II kepada Tergugat I sesuai Akta Kuasa Menjual nomor 17 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah perbuatan Melawan Hukum, sehingga akta kuasa menjual nomor 17 tanggal 8 Juni 2012 yang dibuat dihadapan tergugat III itu tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

7 Menyatakan hukum pembuatan akta pengikatan jual-beli Nomor 1 tanggal 3 Juli 2012 dihadapan R.A. Nanik Priantini, SH. Mkn (tergugat III) oleh tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan tergugat III Nomor 17 tanggal 18 Juni 2012 dengan tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum, sehingga akta pengikatan jualbeli nomor 1 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan tergugat III tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;

8 Menyatakan hukum jual - beli atas tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran tertanggal 20 Maret 2012, seluas 22.790 m2 dengan Nomor Induk Bidang (NIB) : 22.03.09.01.15675 Surat Ukur Tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/ Jimbaran/2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, dan I Ketut Ngara yaitu Tergugat II yang dilakukan oleh Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II kepada

Tergugat IV sebagaimana tercantum dalam akta jual beli nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, SH adalah perbuatan melawan hukum, sehingga akta jual-beli nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, SH tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Hal 11 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id sertifikat Hak Milik nomor 17327/Jimbaran atas nama

Emi Sukiati Lasimon yaitu Tergugat IV adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

10 Menghukum tergugat II untuk menjual tanah sengketa sertifikat Hak Milik

Nomor 17327/Jimbaran tertanggal 20 Maret 2012, seluas 22.790 M2

dengan nomor induk bidang (NIB) : 22.03.09.01.15675 Surat Ukur tanggal

15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 atas nama I Made Sukanata, I

Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara yaitu tergugat II sesuai Surat

Pernyataan tanggal 14 Desember 2011 yang berisi telah menjual tanah

seluas 22. 700 M2 tersebut kepada tergugat I, Drs. Made Bratayasa dan I

Wayan Konia yang menjual kembali tanah itu kepada Penggugat ;

11 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk

membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat

berupa kerugian materiil sebesar Rp. 53.240.000.000,- ( lima puluh tiga

milyar dua ratus empat puluh juta rupiah ) dan kerugian moril sebesar

Rp.10.000.000.000,- ( Sepuluh milyar rupiah ) dengan seketika dan

sekali pada saat perkara ini memperoleh putusan pengadilan

berkekuatan hukum tetap ;

12 Menyatakan sita jaminan yang diletakkan terhadap tanah sengketa adalah

sah dan berharga;

13 Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk

membayar *dwangsom* (Uang Paksa) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,-

(Satu Juta rupiah) untuk tiap-tiap hari kelambatan Tergugat I, Tergugat II,

tergugat III dan Tergugat IV memenuhi Putusan Pengadilan yang

berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

14 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada

perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali ; -----

Hal 12 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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 membayar segala biaya yang timbul dalam

perkara ini dalam semua tingkat pengadilan ;

ATAU:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan:

- Pihak Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya , yaitu Ni Nyoman Herawati, SH.
- Tergugat I datang menghadap kuasa hukumnya I Made Suwena,SH, , berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 04 Maret 2015
- Tergugat II datang menghadap kuasa hukumnya Putu AgusTeling, SH, , berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Pebruari 2015 ;
- Tergugat III hadir di persidangan Kuasanya hukumnya, yaitu Ni Nyoman Candra Ary Dewi,SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Maret 2015 ;
- Tergugat IV datang menghadap kuasa hukumnya I Wayan Suryawan,SH. , berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 April 2015 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr.NI MADE SUKRENI,SH.,MH . , Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

*Hal 13 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Juni 2015

upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, dan atas pertanyaan hakim ketua Majelis, Penggugat menerangkan terhadap gugatannya ada perubahan nama Tergugat III yang dalam gugatan tertulis Raden Ayu Nanik Priantini,SH.,M.Kn. seharusnya Raden Ayu Nanik Priatini SH.,M.Kn, yang sudah dicoret sah oleh Kuasa Penggugat, sedangkan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 06 Juli 2015 pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- 1 Bahwa Tergugat I menyangkal dan menolak semua dalil dalil dari penggugat kecuali apa yang tegas tegas di akuinya.-
- 2 Bahwa sesuai dengan surat gugatan tertanggal 25 September 2014, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Register Nomor 692/Pdt.G/2014/PN.Dps ;

**I WAYAN WIRASNADA**, Laki laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Trengguli, Gang XXIII/1 Dusun Tembau Tengah Kelurahan Penatih, Kecamatan Denpasar Timur. Kota Denpasar, Pemegang Kartu Penduduk Nomor 5171021009810002, Selanjutnya disebut PENGGUGA, telah mengajukan gugatan perdata melawan :

**I WAYAN SUANDA**, Laki laki, Umur kurang lebih 40 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Uluwatu Gang Bukit

Hal 14 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan Kabupaten Badung , selanjutnya disebut sebagai tergugat-I

**I MADE SUKANATA**, Laki laki, Umur kurang lebih 55 tahun, Pekerjaan

Sopir, beralamat di Lingkungan Cengiling Kelurahan Jimbaran Kecamatan

Kuta Selatan Kabupaten Badung , selanjutnya disebut sebagai tergugat-II

**I NYOMAN SUDIRGA**, Laki laki, Umur kurang lebih 47 tahun,

Pekerjaan Transportasi, beralamat di Lingkungan Cengiling Kelurahan

Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung , selanjutnya disebut

sebagai tergugat-III\

**I KETUT NGARA**, Laki laki, Umur kurang lebih 78 tahun, Pekerjaan

petani , beralamat di Lingkungan Cengiling Kelurahan Jimbaran

Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung , selanjutnya disebut sebagai

tergugat-IV

**I NYOMAN ARKA**, Laki laki, Umur kurang lebih 70 tahun, Pekerjaan

Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jalan Ir Ida Bagus Oka

Nomor 8 B Banjar/Lingkungan Sanglah Timur Desa / Kelurahan Dauh

Puri Kelod Kecamatan Denpasar Barat Kota Denpasar selanjutnya disebut

tergugat-V

**EMI SUKIATI LASIMON**, Umur kurang lebih 46 tahun, Pekerjaan

Wiraswasta, beralamat bertempat tinggal di Muara Karang Y7 Sel/32, RT

008, RW 008, Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan, Kota Madya

Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta selanjutnya

disebut tergugat-VI

**RADEN AYU NANIK PRIATINI, SH,MKn**, Notaris Alamat Jalan By

Pass Prof Mantra Nomor 99X Gianyar selanjutnya disebut Turut

Tergugat-I.

Hal 15 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id WATI,SH, Notaris/PPAT, Alamat Jalan Raya Kuta

Nomor 87 Kuta Badung selanjutnya disebut Turut Tergugat-II.

- 3 Bahwa, dalam perkara Nomor 692/Pdt.G/2014/PN.Dps tersebut diatas, Tergugat VI yakni EMI SUKIATI LASIMON, Umur kurang lebih 46 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat bertempat tinggal di Muara Karang Y7 Sel/32, RT 008, RW 008, Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan, Kota Madya Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah mengajukan GUGATAN REKONPENSI sehingga selanjutnya disebut **TERGUGAT-VI/PENGGUGAT REKONPENSI**

Sedangkan para tergugat lainnya termasuk I Wayan Suanda/Tergugat I TIDAK MENGAJUKAN GUGATAN REKONPENSI.

- 4 Bahwa Perkara Perdata Nomor: 692/Pdt.G/2014/PN.Dps pada tanggal 22 April 2015 telah diputus oleh Majelis Hakim yang menyidangkan perkara dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut :

#### **Dalam Eksepsi**

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI untuk seluruhnya ;

#### **Dalam Pokok Perkara**

##### **Dalam Konvensi:**

- Menolak gugatan Penggugat konvensi untuk seluruhnya ;

##### **Dalam Rekonvensi:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi untuk sebagian.-
- Menyatakan hukum Akta Kuasa menjual No. 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, dari Tergugat

*Hal 16 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum ;

- Menyatakan hukum Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat IV, III dan IV Kompensi kepada penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi adalah sah menurut hukum ;
- Menyatakan hukum Akta Kuasa No. 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat IV, III dan IV Kompensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi adalah sah menurut hukum ;
- Menyatakan hukum transaksi jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 17327/Kelurahan Jimbaran yang luas seluruhnya 22.790 M2 termasuk didalamnya tanah yang disengketakan seluas 12.490 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran tanggal 15 Maret 2012 sebagaimana Akta Jual Beli No. 32/2013 antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat IV, III dan IV Kompensi dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, SH, (Turut Tergugat IV Kompensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum ;
- Menyatakan hukum Akta Jual Beli No. 32/2013 antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat IV, III dan IV Kompensi dengan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI

Hal 17 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, SH,

(Turut Tergugat IV Konpensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum

- Menyatakan hukum peralihan hak yaitu balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret yang didalamnya termasuk tanah obyek sengketa seluas 12.490 M2 yang semula atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara (Tergugat IV, Tergugat IVI, Tergugat IV Konpensi) yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Konpensi (Emi Sukiati Lasimon) di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum ;
- Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret, atas nama Nyonya Emi Sukiati Lasimon, mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
- Menyatakan Putusan perdamaian No.573/Pdt.G/2013/PN.Dps tanggal 17 Oktober 2013 Jo. Berita Acara Eksekusi Tanggal 9 Juni 2014 No. 573/Pdt.G/2013/PN.Dps tidak mengikat Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Konpensi
- Menyatakan hukum terhadap penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat VI Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah sah
- Memerintahkan para turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini-
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya ;

Hal 18 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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 Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini di perhitungkan sebesar Rp 2.501.000 ( Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)\*-

5 Bahwa atas putusan tersebut, I Wayan Wirasnada ( Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi ) menyatakan banding, sehingga dengan demikian perkara perdata Nomor 692/Pdt.G/2014/PN.Dps. aquo masih dalam tahap pemeriksaan dan pemeriksaannya sedang berlangsung di Pengadilan Tinggi Denpasar.

6 Bahwa berdasarkan urain tersebut point-2 point 3, point-4, dan point 5 eksepsi ini karena Penggugat ( I Wayan Suanda ) dalam perkara ini juga merupakan pihak dalam Perkara Nomor 692//Pdt.G/2014/PN.Dps maka secara hukum gugatan penggugat adalah **Prematur** karena sengketa yang digugat adalah berhubungan dan bergantungan denmgan perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan **in-casu Perkara Perdata Nomor 692/Pdt.G/2014/PN.Dps ( Eksetio Litis pendentis )**.

Apabila Penggugat menghendaki untuk membela kepentingannya maka secara hukum dan untuk menjaga tertib hukum dalam bidang acara perdata, semestinya Penggugat melakukan **gugatan rekonpensi** dalam perkara Perdata No 692/Pdt.G/2014/PN.Dps tersebut diatas, dan patut untuk dipertanyakan mengapa Penggugat tidak mengajukan Gugatan Rekonpensi dalam Perkara No.692/Pdt.G/2014/PN.Dps -----Sehingga Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat di terima----

7 Bahwa dalam posita gugatannya angka 1 Penggugat telah mendalilkan hal hal sebagai berikut:

Hal 19 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat dan Drs I Nyoman Sujastra, pekerjaan

*swasta, alamat Br. Dinas Labuhan Sait, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung disatu Pihak dengan Tergugat I di Pihak lainnya terikat dalam perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan tertanggal 17 September 2010. Dalam perjanjian tersebut Penggugat dan Drs I Nyoman Sujastra sebagai Pihak Kedua yaitu Pembeli sedangkan Tergugat I sebagai Pihak Pertama yang mengaku sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kavling Karyawan Unud yaitu penjual menjual dengan harga Rp. 3.735.000.000 (tiga milyar tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah) atas sebidang tanah hak milik adat seluar kurang lebih 24.900 M2 yang diakui sebagai miliknya, sebagaimana diuraikan dalam Surat pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 51.03.050..004.073.0004.0 tercantum atas nama I Redeg alm.....dan seterusnya... “*

Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, haruslah dirangkaikan dengan ketentuan pasal 5 perjanjian, sehingga akan dapat ditemukan fakta dan hukum yang utuh tentang **itikad tidak baik** dari Penggugat terhadap diri Tergugat I.

Adapun isi dari pasal 5 perjanjian yang dimaksud oleh penggugat sebagai berikut :

*- Dalam hal proses pensertifikatannya telah selesai sedangkan pihak kedua oleh karena sebab apapun juga tidak dapat melakukan kewajibannya untuk membayar sisa harga jual beli atas tanah seperti tersebut dalam pasal 3 perjanjian ini, PIHAK KEDUA diberikan tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja dan jika*

Hal 20 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id waktu 14 hari kerja **PIHAK KEDUA** belum

*juga membayar sisa harga jual beli atas tanah tersebut diatas maka jumlah uang yang sudah dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** tidak akan dikembalikan kepada **PIHAK KEDUA** dan menjadi miliknya **PIHAK PERTAMA** sehingga perjanjian ini menjadi batal.*

*Apabila **PIHAK PERTAMA** membatalkan perjanjian ini maka **PIHAK PERTAMA** harus membayar ganti rugi dua kali dari uang muka yang sudah di terima kepada **PIHAK KEDUA**“*

Setelah diberi waktu yang cukup, ternyata Penggugat dan Nyoman Sujastra tidak melunasi sisa harga jual beli tanah tersebut kepada Tergugat I, sehingga karenanya jual beli tersebut menjadi batal dan uang muka yang telah diterima oleh Tergugat I menjadi hak Tergugat I sepenuhnya.

Sesuai dengan dalil Penggugat tersebut pada angka 1 posita gugatannya diatas bila dihubungkan dengan ketentuan pasal 5 perjanjian maka dapat ditarik suatu kesimpulan tentang hal-hal sebagai berikut :

- a Penggugat tidak berhak menggugat karena penggugat tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya (*eksepsio non adimletti contractus*) ;
- b Penggugat Tidak Memiliki Pesona Standi In Junctio dan Gugatan penggugat Error in peseona**

Bahwa disamping diri pribadi Penggugat masih ada Pihak Lainnya yaitu Drs I Nyoman Sujastra, yang kepentingan untuk mengajukan gugatan. Oleh karena dalam perkara ini penggugat bertindak sendiri dengan mengabaikan kepentingan orang lain maka penggugat tidak memiliki kualifikasi sebagai Penggugat dalam perkara ini (*diskwalifikasi*

Hal 21 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mempunyai landasan hukum. (*persona standi in*

*judicio*).

### c Subjek Hukum Gugatannya Tidak Tepat.

Bahawa penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat I dalam kapasitas dan kedudukan hukum selaku diri pribadi, padahal Penggugat telah mengakui bahwa kapasitas diri Tergugat I adalah berada dalam kapasitasnya sebagai **Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kavling**

**Karyawan Unud**, Sehubungan hal tersebut diatas maka Gugatan Penggugat haruslah ditujukan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kavling Karyawan Unud, yang berkedudukan di Denpasar, bukan kepada diri tergugat sendiri

Berdasarkan uraian tersebut maka secara yuridis formal gugatan Penggugat adalah tidak tepat mengenai subjek hukumnya, sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima

(Sebagai contoh mohon dibaca : Putusan MA No.601.K/Sip/1975, tentang seorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk memPERTANGGUNG JAWABKAN pengurusan yayasan.

### d Orang Yang Bertindak Sebagai Penggugat Tidak Lengkap (*Ekseptio Plurium Litis Consortium*)

Sesuai dengan pengakuan penggugat sendiri, bahwa disamping diri Penggugat masih ada Pihak lainnya yang harus dilibatkan dalam perkara ini yaitu **Drs I Nyoman Sujastra, Pekerjaan Swasta, Alamat Br. Dinas Labuhan Sait, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung.**

Hal 22 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bahwa sebagai dasar-asas hukum acara perdata, sebuah pengakuan

yang diucapkan di dalam ruang persidangan merupakan bukti yang sempurna oleh karena itu tidak perlu dibuktikan lagi.

Dengan tidak dilibatkannya Drs I Nyoman Sujastra sebagai Penggugat maka gugatan penggugat menjadi tidak lengkap dan tidak sempurna, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

8 Formulasi Gugatan Penggugat baik subjek maupun objek gugatan penggugat adalah Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Ketidak jelasan formulasi subjek gugatannya tertanggal 26 Januari 2015, telah diakui dengan terang benderang dihadapan Sidang Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 18 Juni 2015, dimana dalam sidang tersebut Pihak penggugat melalui kuasanya mengajukan penggantian surat gugatan dengan merubah gugatan asecara keseluruhan mulai dari mengganti susunan dan kedudukan dari :

I Made Sukanata, Laki-laki, Umur 55 tahun, Pekerjaan Sopir, menjadi Tergugat II, I Nyoman Sudirga, Laki-laki Umur 47 tahun, Pekerjaan Transportasi, menjadi Tergugat-III, I Ketut Ngara laki-laki umur 78 tahun, pekerjaan petani menjadi Tergugat IV, Raden Ayu Nanik Priatini SH., MKn menjadi Tergugat V, dan Emi Sukiati Lasimon menjadi Tergugat VI.

Dalam persidangan tersebut penggantian gugatan dari Penggugat mendapat keberatan dari Para Tergugat, dan Penggugat mengurungkan niatnya untuk mengajukan penggantian surat gugatan maka dengan formulasi gugatan seperti ini maka formulasi gugatannya tidak terang mengenai peran dan partisipasi dari I Made Sukanata, I I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara , karena mereka merupakan subjek hukum yang berdiri sendiri

Demikian juga perihal, ketidak jelasan mengenai Objek Gugatan, Penggugat tidak mampu untuk menyusun surat gugatan dalam sebuah formulasi gugatan

Hal 23 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id Sehingga Penggugat telah mencampur adukkan

tuntutannya yaitu apakah tuntutan berupa uang ataukah gugatan ini obyeknya berupa barang. Dengan demikian dasar dan obyek dari pada gugatan penggugat menjadi tidak kongkrit. . Sehingga gugatan penggugat haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima** (Niet Ontlankelijke Ierklaard)

### **9 Objek barang yang digugat bukan milik Penggugat tetapi milik orang lain (Ekceptio Domini )**

Bahwa saat ini objek sengketa berupa tanah seluas 22790 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 semula atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga I Ketut Ngara telah beralih menjadi atas nama **EMI SUKIATI LASIMON.**

**Bahwa peralihan hak atas tanah tersebut secara hukum adalah sah adanya karena telah dilakukan menurut tata cara dan persyaratan perundang-undangan yang berlaku.**

**Perihal peralihan hak atas tanah ini, telah dipula dinyatakan sah oleh Putusan pengadilan Negeri Denpasar tanggal 22 April 2015 No. 692/Pdt.G/2014/PN.Dps, dimana Putusan Pengadilan Negeri aquo saat ini dimohonkan banding oleh Penggugat /Tergugat Rekonpensi ( I Wayan Wirasnada )**

**Oleh karena penggugat dalam perkara aquo adalah merupakan pihak, maka secara hukum Penggugat terikat dan wajib mentaati segala amar yang telah diputuskan dalam perkara tersebut.**

### **DALAM POKOK PERKARA**

- 1 Bahwa segala apa yang terurai dalam Eksepsi haruslah dinyatakan terurai dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

Hal 24 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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 Mahkamah Agung yang mengadil dan menolak semua dalil dari penggugat

kecuali apa yang tegas tegas di akunya

- 3 Bahwa, **tidak benar** Penggugat bersama dengan I Nyoman Sujastra, telah membeli sebidang tanah hak milikn adat seluas kurang lebih 24.900 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Nomor 51.03.050.004.073.0004.0 terdaftar atas nama I REDEG. Dari Tergugat I dengan harga sebesar Rp. 3.735.000.000 (tiga miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah ) ;

Yang benar adalah Penggugat dan I Nyoman Sujastra telah melalaikan kewajibannya, sehingga atas kelalaian dari Pihak Penggugat dan I Nyoman Sujastra tersebut secara hukum berlakulah ketentuan pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli di BawahTangan yang berbunyi sebagai berikut :

*“ Dalam hal proses pensertipikatannya telah selesai sedangkan pihak kedua oleh karena sebab apapun juga tidak dapat melakukan kewajibannya untuk membayar sisa harga jual beli atas tanah seperti tersebut dalam pasal 3 perjanjian ini, PIHAK KEDUA diberikan tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja dan jika selama tenggang waktu 14 hari kerja tersebut PIHAK KEDUA belum juga membayar sisa harga jual beli atas tanah tersebut diatas maka jumlah uang yang sudah dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA tidak akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA dan menjadi miliknya PIHAK PERTAMA sehingga perjanjian ini menjadi batal.*

*- Apabila PIHAK PERTAMA membatalkan perjanjian ini maka PIHAK PERTAMA harus membayar ganti rugi dua kali dari uang muka kepada PIHAK KEDUA“*

Hal 25 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
5. Bahwa menurut ketentuan pasal 5 Perjanjian tersebut diatas, pada

tanggal 27 Maret 2012, I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, dan I Ketut Soka ( anak dari I Ketut Ngara ) menitipkan Setipikat Hak Milik No 17327/ Kelurahan Jimbaran pada Tergugat III. Dengan demikian baik Penggugat maupun I NYOMAN SUJASTRA secara hukum telah mengetahui bahwa Sertipikat atas tanah tersebut telah selesai diproses di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, dan saat itu SHM sudah terbit..

Maka sesuai dengan ketentuan pasal 5 perjanjian tersebut diatas selambat lambatnya dalam tenggang waktu 14 (empat belas ) hari kerja sejak tanggal 27 Maret 2012 yang jatuh pada tanggal 10 April 2012, PIHAK PENGGUGAT dan I NYOMAN SUJASTRA tidak melunasi sisa harga jual beli tersebut . Dengan demikian Penggugat dan I Nyoman Sujastra telah melalaikan kewajibannya sehingga sejak tanggal 10 April 2012 Tergugat I, tidak ada hubungan hukum lagi dengan Penggugat dan I Nyoman Sujastrra ;

5. Bahwa dalam melakukan transaksi jual beli, Tergugat I berkedudukan sebagai kuasa dari I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara sesuai dengan Akta No:17 tagal 18 Juni 2012 tentang Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan R A NANIK PRIATINI SH.MKn untuk menjual sebidang tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 17327 Kelurahan Jimbaran NIB Nomor 22.03.09.01.15675, Surat Ukur tanbggal 15/o3/2012 Nomor 11654/Jimbaran /2012 Luas 22.790 M2 atas nama I MADE SUKANATA, I NYOMAN SUDIRGA, I KETUT NGARA

Bahwa latar belakang dibuatnya kuasa menjual tersebut diatas, .terlebih dahulu didahului beberapa peristiwa hukum yang menunjukkan tentang adanya hubungan hukum antara Tergugat I dengan I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara.

Rangkaian peristiwa peristiwa hukum tersebut adalah sebagai berikut:

*Hal 26 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tahun 1986 sampai dengan tahun 1988 II Redeg ( lehuhur

dari I MADE SUKANATA, I NYOMAN SUDIRGA DAN I KETUT NGARA ) telah menjual tanah miliknya kepada PARA KARYAWAN UNUD, yang saat itu PARA KARYAWAN UNUD diwakili oleh Panitia Pengadaan Tanah KaIiling (PPTK)

b Selanjutnya, pada tanggal 19 Oktober 2011 dihadapan Panitia A dan Pihak Panitia Unud (yang diwakili oleh Drs I Made Beratayasa) bertempat di Kantor Lurah Jimbaran, I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara selaku Ahli Waris I REDEG mengakui bahwa tanah tersebut telah dijual kepada Panitia UNUD, kedudukan ahli waris hanya sebatas membantu penyetipikatan saja.

c Pada tanggal 19 Desember 2011, antara I Nyoman Arka, I Wayan Konia dan I Made Beratayasa selaku Panitia UNUD dengan Drs I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara, selaku ahli waris dari I Repug membuat kesepakatan bahwa Pihak UNUD dan Pihak Ahli Waris tidak keberatan sebidang tanah Pipil/SPPT nomor 51 03 050 004 073 0017.0 seluas ± 22700 M<sup>2</sup> yang terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Jimbaran, disertipikatkan atas nama I MADE SUKANATA, I NYOMAN SUDIRGA dan I KETUT NGARA.

d Pada tanggal 22 Mei 2012, Tergugat II yang diwakili oleh I Made Ritig SH dan Ni Ketut Rima Nurdiana dan khusus untuk I Ketut

Ngara didampingi oleh 2 orang anak laki-lakinya, membuat pernyataan dihadapan R A NANIK PRIATINI, SH. MKn Notaris di Gianyar membuat pernyataan pengakuan bahwa benar tanah SHM 17327/

Hal 27 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

### 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 1986 telah dijual oleh leluhurnya kepada Panitia

UNUD. ( Akta Nomor 24 tanggal 22 Mei 2012).

- e Selanjutnya pada tanggal 13 Juni 2012 I Nyoman Sudirga datang sendiri ke Kantor Notaris untuk menyatakan sikap menerima pernyataan Unud tertanggal 22 Mei 2012 ( Akta Nomor 03 tanggal 13 Juni 2012)

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, kedudukan hukum dari Tergugat I adalah bertindak sebagai penjual yang baik dan benar, sedangkan Tergugat IV adalah berkedudukan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi,-

- 6 Bahwa untuk mengingatkan kembali kepada Penggugat, sesuai dengan bukti bukti tertulis yang ada pada Tergugat I, semenjak tanggal tanggal 11 Oktober 2010 Tergugat I bersama sama rekanan bisnisnya ( sesama maklar tanah) yang bernama I Nyoman Sujastra telah sepakat untuk :

- Menitipkan hasil penjualan tanah yang dijual kepada Tergugat IV ( Nyonya Emi Sukiati Lasimon) pada Turut Tergugat I ( Raden Ayu Nanik Priatini SH. MKn). Adapun bidang tanah yang dijual kepada Tergugat IV dan hasil penjualannya dititipkan pada Turut Tergugat I terdiri dari SHM Nomor 123/Kelurahan Jimbaran seluas 10 300 M2 atas nama I LUDRA., SHM Nomor 122/Kelurahan Jimbaran, seluas 10.000 M2 atas nama I RETA, Tanah eks kepunyaan I REDEG terletak di Kelurahan Jimbaran seluas 3.500 M2 setelah dikonversi terbit SHM Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran luas 22790 M2 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara, Tanah Eks Kepunyaan I MELING, SHM No.128/Kelurahan Jimbaran luas 9600 M2 atas nama I MELING. bahkan sampai saat inipun tanah tanah tersebut belum sepenuhnya dapat dibalik nama menjadi atas nama TERGUGAT IV.-

Hal 28 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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

Bersikap dengan Tergugat IV ( Emi Sukiati Lasimon ) untuk

menyelesaikan sertipikat tersebut menjadi atas nama Tergugat IV (Nyonya Emi Sukiati Lasimon ) dalam batas waktu paling lambat 4 (empat ) bulan sejak tanggal 28 Maret 2011, sehingga pada tanggal 28 Juli 2011 tanah tersebut semestinya sudah dibalik nama kepada Tergugat IV ;

- Tergugat I dan I Nyoman Sujastra bersedia membayar denda sebesar Rp. 25.000 per hari per are, bila mana mereka **tidak mampu** menunaikan kewajibannya. dengan menyelesaikan sertipikat tersebut menjadi atas nama Tergugat IV **NYONYA EMI SUKIATI LASIMON** ( Simak dan baca tentang **Kesepakatan Bersama Untuk Penyelesaian Sertipikat Tanah tertanggal 28 Maret 2011.**
- Bukti lainya juga terlihat dengan nyata dalam Surat Direktur Reskrimum Polda Bali tertanggal 7 Juni 2013 Nomor : B/499/II/2013/Dit Reskrimum, Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan diterangkan “..... **bahwa barang bukti yang didapat dari hasil penyelidikan belum memenuhi unsur melawan hukum terhadap Terlapor IMade Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Negara karena uang yang saudara serahkan kepada terlapor merupakan uang milik orang lain yaitu EMI SUKIATI LASIMON**”. Dalam SP2HP tersebut diatas, ditemukan bukti bahwa perjanjian yang pernah dibuat dengan Tergugat IV, III dan Tergugat IV jugabelah dibatalkan sesuai dengan perjanjian tertanggal 14 Mei 2012.-

Perlu juga diketahui oleh Peggugat bahwa ditanda tanganinya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor Nomor 01 dan Kuasa Nomor 02 tanggal 3 Juli

Hal 29 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

### 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 Nanik Priatini SH. MKn merupakan konsekuensi

logis dari dibuat dan di tanda tangannya kesepakatan kesepakatan yang dibuat anatra I Nyoman Sujastra dan I Wayan Suanda ( Penggugat ). Sehingga sejak awal tanah ini memang sudah diperjanjikan untuk dijual kepada Tergugat IV. (*Vide: Pernyataan tertanggal 11 Oktober 2011, Kesepakatan Bersama Untuk Penyelesaian Sertipikat Tanah tertanggal 28 Maret 2011,*

*dan Surat Direktur Reskrimum Polda Bali tertanggal 7 Juni 2013*

*Nomor : B/499/II/2013/Dit Reskrimum, Perhal Pemberitahuan*

*Perkembangan Hasil Penyelidikan).*

- 7 Bahwa PPJB Nomor 01 dan Kuasa Nomor 2 tanggal 03 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,Mkn Notaris di Gianyar tersebut di atas kemudian ditindak lanjuti dengan di buatnya Akta Jual Beli (“AJB”) Nomor 32/2013 tanggal 29 juli 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Gusti Ayu Nilawati,SH Notaris/PPAT di Badung. dengan obyek berupa tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama semula atas nam Tergugat II sekarang telah menjadi atas nama Tergugat IV *EMI SUKIATI LASIMON.*

Bahwa legalitas PPJB Nomor 01 dan Kuasa Nomor 02 tanggal 03 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH.Mkn tersebut telah mendapat pertimbangan hukum sebagaimana mestinya dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana terurai dalam halaman 96 Putusan pengadilan Negeri Denpasar tanggal 22 April 2015 Nomor 692/Pdt.G/2014/PN.Dps sebagai berikut

*“ Menimbang, bahwa untuk perbuatan hukum Tergugat VI dalam membeli obyek Tanah sengketa sebagai mana tersebut dalam SHM*

*Hal 30 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang telah menjadi Atas Nama dan milik Emi Sukiati Lasimon ( Tergugat VI)(Bukti TVI-1) adapun proses jual beli tersebut didasarkan pada akta jual beli No 32 tahun 2013 yang dibuat I Gusti Ayu Nilawati, SH Pejabat Pembuat Akta Kabupaten Badung ( Bukti TVI-2) Jo surat kuasa menjual No 17 tanggal 18 juni 2012 (Bukti TV-30) dan berdasarkan surat kuasa menjual tersebut tanah obyek sengketa dijual kepada Tergugat VI ( Bukti TVI-2) kemudian terbit SHM No 17327/Kelurahan Jimbaran menjadi Atas nama Tergugat VI (Bukti TVI-1)

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak maka berpendapat secara hukum bahwa prosedur pembelian oleh Tergugat IV telah sesuai persyaratan dan prosedur proses peralihan atas tanah sebagaimana di atur dalam undang-undang No 5 tahun 1960 Jo PP No.24 Tahun 1997 dengan demikian para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan hukum yang sifatnya melawan hukum...”

Berdasarkan uraian tersebut diatas apabila perkara perdata Nomor 67/Pdt.G/2015/PN.Dps ini dihubungkan dengan Perkara Perdata No. 692/Pdt.G/2014/PN.Dps, dapat disimpulkan hal hal sebagai berikut :

- a Bahwa baik subjek hukum maupun objek sengketa yang digugat oleh penggugat adalah sama dengan subjek hukum dan objek sengketa dalam perkara perdata No 692/Pdt.G/2014/PN.Dps, dengan demikian perkara ini masih tergantung dengan pemeriksaan perkara perdata No. 692/Pdt.G/2014/PN.Dps tersebut, untuk mencegah terjadinya kekacauan hukum dan kepastian hukum seyogyanya Penggugat menunggu hasil pemeriksaan perkara No. 692/Pdt.G/2014/PN.Dps a-quo..

Hal 31 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dalam melakukan proses baliknama atas SHM No.

17327/Keluran Jimbaran menjadi atas nama Tergugat IV/EMI SUKIATI LASIMON adalah sah secara hukum, karena telah sesuai dengan persyaratan dan prosedur dalam proses peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 Jo PP No 10 Tahun 1961 Jo PP No 24 Tahun 1997 dan dalam proses tersebut diperlukan syarat-syarat antara lain Akta Kuasa Menjual No 17 Tanggal 18 Juni 2012, Akta Pengikat Jual Beli No 1 tanggal 3 Juli 2012, Akta Kuasa No 2 tanggal 3 Juli 2012, Akta jual beli No 32/2013

8 Bahwa berdasarkan uraian uraian tersebut diatas maka di diperoleh fakta maupun hukum sebagai berikut

**a Bahwa Penggugat dan I Nyoman Sujastra telah melakukan kelalaian dan tidak mampu untuk melunasi sisa harga jual beli.**

Perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan tertanggal 17 September 2010 antara Tergugat I dengan Penggugat dan I Nyoman Sujastra sudah batal demi hukum karena Penggugat telah melalaikan kewajibannya, sehingga tidak ada alasan apapun bagi Penggugat untuk menyatakan perjanjian pengikatan jual beli tersebut masih mengikat kepada Tergugat I. dan haruslah dinyatakan tidak mengikat

**b Tata cara peralihan hak atas tanah harus tunduk pada ketentuan UU No 5 tahun 1960 tentang UUPA dan peraturan pelaksanaannya.**

Surat pernyataan tertanggal 14 Desember 2011 tidaklah mengikat dan dapat dipergunakan sebagai bukti dari sebuah peristiwa hukum jual beli tanah karena jual beli tanah tunduk dan terikat dengan ketentuan UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria yo PP Nomor 10 tahun 1961 yo PP Nomor 24 tahun 1997.

Hal 32 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

### 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 27 Maret 2012, Penggugat dan I Nyoman Sujastra

sudah mendapatkan pemberituann yang memadai menurut hukum bahwa SHM sudah selesai ndi proses di BPN, untuk itu agar segera menunaikan kewajibannya.

Surat pernyataan tertanggal 27 Maret 2012 yang dtandatangani oleh Tergugat II, tentang penitipan sertipikat hak milik nomor 17327/Jimbaran pada Notaris R.A Nanik Priatini,SH adalah mengikat sebagai pemberitahuan kepada Penggugat bahwa pada tanggal 27 Maret 2012 Sertipikat atas tanah tersebut telah selesai diproses di BPN Badung, sehingga mengikat kepada Penggugat dan I Nyoman Sujastra agar selambat lambatnya dalam tenggang waktu 14 hari sejak tanggal 27 Maret 1012 melunasi sisa harga jual beli kepada Tergugat I. Daya ikat surat pernyataan tertanggal 27 Maret 2012 adalah terbatas sampai dengan tanggal 10 April 2012.

Sehingga petitum gugatan Penggugatb angka 4 haruslah dikesampingkan, dan tidak berpengaruh secara nhukum terhadap peralihan hak atas tanah SHM No 17327/Jimbaran tersebut kepada Tergugat IV.

**d Balik Nama Tanah SHM Nomor 17327/Jimbaran Luas 22790 M2 Menjadi Atas nama EMI SUKIATI LASIMON Sah Menurut Hukum**

Tidak ada perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran tersebut kepada EMI SUKIATI LASIMON , Karena perbuatan hukum dari Tergugat I telah dilandasi dengan dasar hukum yang jelas dan kongrit maka tuntutan yang menyatakan

*Hal 33 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana petitum angka 5 haruslah ditolak dan dikesampingkan, demikian pula dengan petitum gugatan Penggugat angka 6 (enam), 7 (tujuh) 8 (delapan) dan 9 (sembilan) harus juga ditolak seluruhnya.

Demikian juga dengan petitum gugatan angka 10 (sepuluh) yang berisi tuntutan agar Tergugat II menjual tanah Sertipikat Hak milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran kepada Penggugat merupakan tuntutan yang tidak logis sehingga harus ditolak, karena peralihan hak atas tanah SHM No 17327/Kelurahan Jimbaran Luas 22790 M2 sekarang menjadi atas nama EMI SUKIATI LASIMON telah memenuhi persyaratan sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang dan peraturan perundang-undangan yang lainnya. (UU Nomor 5 tahun 1960 dan PP No. 10 tahun 1961, dan PP Nomor 24 tahun 1997)

e **Tuntutan Ganti Rugi Hanya Rekaan Belaka, Tanpa Perhitungan Yang Jelas., adalah dilarang menurut hukum.**

Bahwa tuntutan ganti rugi sebesar Rp. 53.240.000.000,- (lima puluh tiga miliar dua ratus empat puluh juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp. 10.000.000.000 (Sepuluh miliar rupiah) tidak dapat dipenuhi karena tidak didasari atas perhitungan yang logis dan masuk akal serta merupakan perkiraan belaka (vide putusan MA No. 550 K / Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan *“Tuntutan tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian kerugiannya yang dituntut..”*

Hal 34 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id selain dan selebihnya tidak perlu di tanggapi

karena tidak ada Relevansinya bagi Tergugat I.

Bahwa sehubungan dengan hal hal yang di uraikan di atas perkenankan dengan ini kami Tergugat I mohon kehadiran yang mulia Majelis Hakim Pimpinan sidang yang menyidangkan perkara ini mohon putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut

## DALAM EKSEPSI

- 1 Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat I
- 2 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
- 2 Menghukum kepada penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 29 Juni 2015, pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa Tergugat II adalah ahli waris dari I Repug (almarhum) yang semasa hidupnya tinggal bersama Tergugat II, beliau bersaudara kandung dengan I Redeg (almarhum), dengan demikian kami sebagai Tergugat II mengakui atas tanahnya I Redeg (almarhum) yang dijual kepada Tergugat I, dan kami Tergugat II tidak keberatan bila bidang tanah milik sesuai yang tercantum dalam SPPT No.: 51.03.050.004.073.0017.0 seluas kurang lebih 22.700 M<sup>2</sup> yang terletak di Br. Cenggiling, Desa Jimbaran Kec. Kuta Kab. Badung, yang pada tahun 2011 telah di rubah nama wajib pajaknya menjadi atas nama I Ketut Ngara/I Wayan Rapug Almarhum (ahli waris Tergugat II) yang dalam hal ini disebut tanah sengketa. Dan

*Hal 35 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 2011 kami tergugat II memberikan kuasa kepada

Penggugat untuk mengurus pensertifikatan atas tanah sengketa tersebut ;

- 2 Bahwa sehubungan dengan perbuatan I Redeg (almarhum) semasa hidupnya yang menjual tanahnya kepada Tergugat I dan selanjut Tergugat I menjualnya kepada Penggugat, dimana kami sebagai Tergugat II sebagai ahli warisnya bertanggung jawab atas perbuatan I Redeg (alm) tersebut untuk itu kami Tergugat II telah sepakat menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat sebagai orang yang membeli dari Tergugat I selanjutnya kami Tergugat II mempercayakan kepada Penggugat untuk mengurus pensertifikatan atas tanah sengketa tersebut sebelum dibalik nama menjadi atas nama Penggugat. Dilain pihak Penggugat berjanji memberikan Tergugat II tanah seluas 25% dari tanah sengketa apa bila sudah bersertifikat atas nama Tergugat II, dan Tergugat II menjual bagian tanah yang dijanjikan Penggugat dengan harga Rp 4.000.000.000.- (empat milyar rupiah) seluruhnya kepada Penggugat;
- 3 Bahwa karena Tergugat II memerlukan uang untuk modal dan membiayai hidupnya sehari-hari maka Tergugat II berkali-kali pinjam uang pada Penggugat sehingga mencapai jumlah Rp. 2.406.450.000.- (dua milyar empat ratus enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) yang Tergugat II terima secara bertahap sejak bulan November 2010 sampai tanggal 23 Desember 2014 yang akan Tergugat II bayar dengan penjualan tanah yang dijanjikan Penggugat seluruhnya senilai Rp.4.000.000.000,-(empat milyar rupiah);
- 4 Bahwa Tergugat II mendapat informasi dari Penggugat terhadap tanah sengketa telah terbit sertifikat hak milik No : 17327/Jimbaran atas nama Tergugat II tanggal 20 Maret 2012 karena tanah tersebut masih atas nama Tergugat II maka perlu dilakukan proses peralihan hak agar menjadi atas

Hal 36 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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

nama penggugat. Oleh karena itu menurut Penggugat, Penggugat masih terikat perjanjian jual beli dengan Tergugat I atas tanah tersebut yang mana Penggugat harus melunasi sisa pembayaran yang belum Penggugat lunasi kepada Tergugat I untuk itulah Tergugat II memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menyelesaikan permasalahannya dengan Tergugat I, dan terhadap kuasa tersebut kami selaku Tergugat II tidak pernah mencabutnya sampai gugatan ini diajukan;

- 5 Bahwa atas kesepakatan para Pihak yaitu Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, maka Tergugat II menitipkan sertifikat No : 17327/Jimbaran, atas nama Tergugat II pada Tergugat III sesuai dengan berita acara penitipan sertifikat yang Tergugat II terima dari Tergugat III.

Adapun pada tanggal 18 Juni 2012 Tergugat II menandatangani akta kuasa menjual No.: 17 tanggal 18 Juni 2012 yang mana Tergugat II sebagai pemberi kuasa dan Tergugat I sebagai penerima kuasa atas saran Tergugat I dan Tergugat III, bahkan Tergugat I menyatakan secara lisan bertanggung jawab atas permasalahan yang timbul terkait dengan penandatanganan akta kuasa menjual No.: 17 tanggal 18 Juni 2012, begitu juga dengan Tergugat III menyerahkan uang sejumlah Rp 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) kepada Tergugat II selanjutnya Tergugat II menandatangani kwitansi yang diserahkan oleh Tergugat III yang didalamnya berisi kalimat: **Sudah terima dari Panitia Pengadaan Kaveling Tanah Unud, jumlah uang Satu milyar rupiah, untuk pembayaran jasa bantuan proses SHM No.17327/Kel Jimbaran, seluas 22,790 M2 terletak di Kel. Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Prov Bali, tercatat atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara, dengan cek No.FG452559, tertanggal 03 Juli**

*Hal 37 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

#### 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 Bank Mandiri. dan mengatakan kepada

Tergugat II sebagai berikut :” .....dari pada menunggu pembayaran dari Penggugat terlalu lama lebih baik terima uang ini yang penting bapak tidak mengambil haknya orang, karena ini jalan yang terbaik, “Tergugat II menyarankan agar Tergugat III menghubungi Penggugat, kemudian menurut Tergugat III menjawab sebagai berikut : “.....saya tidak bisa menghubungi Penggugat karena setiap saya hubungi Penggugat marah-marah, ” selanjutnya Tergugat I menegaskan agar Tergugat II menandatangani akta kuasa menjual No.: 17, tanggal 18 Juni 2012 dan mengatakan : .....” apapun masalah yang terjadi setelah penandatanganan ini menjadi tanggung jawab Tergugat I semua”;

- 6 Bahwa dalam gugatan penggugat yang menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memberikan kuasa menjual pada tanggal 18 Juni 2012 kepada Tergugat I hal ini Tergugat II baru menyadarinya, ternyata Tergugat I dan Tergugat III tidak menepati janjinya untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan Penggugat yang mana Tergugat I dan Tergugat III telah mengetahui bahwa Tergugat II memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mensertifikatkan tanah atas nama Tergugat II. Berhubungan erat dengan Surat Pernyataan tanggal 14 Desember 2011 dan Kesepakatan Bersama tanggal 19 Desember 2011 antara Tergugat II dengan Tergugat I dan Penggugat ;
- 7 Bahwa sehubungan dengan akta kuasa menjual No.: 17 tanggal 18 Juni 2012 yang Tergugat II sebagai Pemberi Kuasa dan Tergugat I sebagai Penerima Kuasa seharusnya Penerima kuasa terikat dengan pasal 1801 dan 1802 KUHPerdata yang ternyata sampai gugatan ini diajukan ke pengadilan, Tergugat I tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat II apa yang telah dilakukan sehubungan dengan pemberian kuasa tersebut.

Hal 38 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mempunyai kekuatan mengikat ke Tergugat II apa yang telah Tergugat I terima sehubungan dengan kuasa yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I.

Selain ini akta kuasa tidak diikuti dengan Perjanjian jual beli yang harus mendahuluinya berkaitan dengan pemberian kuasa. Dan pemberian akta kuasa ini termasuk kuasa mutlak yang bertentangan dengan hukum.

Dengan demikian akta kuasa menjual No.: 17 tanggal 18 Juni 2012 adalah cacat menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diungkapkan dalam jawaban ini, maka membenarkan gugatan Penggugat, untuk itu Para Tergugat II mohon kehadiran yang terhormat Majelis Hakim, setelah memeriksa perkara ini dengan adil dan bijaksana, berkenan memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 06 Juli 2015, pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa Tergugat III secara tegas menolak semua dalil Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat III ;
- 2 Bahwa seharusnya berdasarkan kedudukan Para Pihak yang digugat oleh Penggugat Tergugat III ada posisi Tergugat V dan atau posisi Turut Tergugat, bukan posisi Tergugat III, oleh karena formalitas gugatan Penggugat tidak benar, maka gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya ;
- 3 Bahwa Tergugat III menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat butir 6 (enam) sampai dengan sepuluh (10) karena Tergugat III tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dalil gugatan enggugat butir enam (6) sampai dengan

Hal 39 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Tergugat III sebagai Notaris / pejabat pembuat  
akta Tanah (PPAT) telah melaksanakan tugas dan kewajiban sesuai  
prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang  
berlaku yakni hanya menerima petitipan Sertifikat Hak Milik  
Nomor 17327/Jimbaran, atas tanah tertanggal 20 Maret 2012, Surat  
Ukur Tanggal 15 – 3 – 2012 Nomor 11654/Jimbaran /2012 seluas  
22.790 m2, bukan atas nama Tergugat III sesuai Kesepakatan  
bersama yang dituangkan dalam Surat Pernyataantanggl 27 Maret  
2012 dan Tergugat III hanya memproses Jual Beli berdasarkan  
persetujuan Para Pihak sehingga Akta Kuasa Menjual Nomor 17  
Tanggal 18-6-2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum  
mengikat ;

- 4 Bahwa Tergugat III tidak terbukti melakukan perbuatan melawan  
Hukum dan merugikan Penggugt sebagaimana dalil gugatan  
Penggugat butir sebelas (11) karena baik dalam surat kesepakatan.  
Akta Kuasa Menjual No. 17, Tanggal 18 Juni 2012, oleh Tergugat  
I secara tegas menyatakan “ apapun masalah yang terjadi setelah  
penandatanganan ini menjadi tanggung jawab Tergugat I semua “  
Tergugat III dalam melksanakan tugas dan kewajibannya hanya  
berdasarkan kesepakatan para Pihak untuk memproses jual beli  
sesuai ketentuan yang berlaku, oleh karenanya Gugatan Penggugat  
harus ditolak seluruhnya ;
- 5 Bahwa adlah tidak benar dan sangat keliru Tergugat III digugat  
untuk ikut tanggung renteng menanggung biaya ganti rugi berupa  
kerugian materiil sebesar Rp.53.240.000.000,- (lima puluh tiga  
milyar dua ratus empat puluh juta rupiah) dan kerugian moril  
sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sesuai

Hal 40 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat butir dua belas (12) karena dalam proses jual beli tanah sengketa tersebut Tergugat III sama sekali tidak menikmati hasil apapun dri para pihak yang merugikan Peggugat, oleh karenanya dalil gugatan Peggugat butir dua belas (12) tersebut secara tegas Tergugat III menolaknya ;

- 6 Bahwa oleh karena pihak Peggugat telah mengakui adanya Surat Kesepakatan, Akta Kuasa Menjual No. 17, Tanggal 18 Juni 2012, dibuat dihadapan Tergugat III (RADEN AYU NANIK PRIATINI,SH.,MK.n ) oleh karena pengakuan adalah alat bukti sah, maka tidak patut untuk dipertentangkan lagi, karena Peggugat telah mengakuinya sebagai perbuatan sah menurut hukum, oleh sebab itu perbuatan Tergugat III telah sah karena sudah melaksanakan tugas dan wewenangnya sesuai dengan ketentuan hukum Kenotariatan yang berlaku ;
- 7 Bahwa oleh karena Tergugat III tidak terbukti melakukan Perbuatan melawan Hukum sebagaimana terurai diatas, sehingga adalah tidak benar Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa (dwngsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk hokum tetap dalam perkara ini, oleh karenanya dalil gugatan Peggugat butir empat belas (14) tersebut tidak benar dan sangat keliru, maka dalil tersebut diabaikan atau dikesampingkan saja ;
- 8 Bahwa berdsarkan dalil jawaban Tergugat III tersebut mk secara tegas selaku pejabat yang berwenang hanya melaksanakan kesepakatan para pihak dan menyaksikan transaksi para pihak atas tanah sengketa adalah perbuatan yang sah menurut hokum, oleh karenanya gugat Peggugat patut ditolak seluruhnya ;

Hal 41 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan

selebihnya yang tidak terkait dengan tugas dan kewajiban Tergugat

III paut ditolak dan dikesampingkan saja ;

Bahwa berdasarkan alasan hukum yang menjadi dasar jawaban ini, maka mohon kiranya Bapak Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum pemberian kuasa oleh Tergugat II kepada Tergugat I sesuai Akta Kuasa Menjual Nomor 17 Tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah perbuatan sah karena perbuatan yang buka Melawan Hukum, sehingga Akta Kuasa Menjual Nomor 17 Tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III itu sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan hukum perbuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor I Tanggal 3 JULI 2012 di hadapan R.A Nanik Priatini,SH.,M.Kn (Tergugat III) oleh Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Tergugat III Nomor 17 Tanggal 18 Jun 2012 dengan Tergugat IV adalah perbuatan yang sah menurut hukum, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 Tanggal 3 Juli 2012 yng dibuat dihadapan Tergugat III adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat ;
4. Membebaskan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk tidak membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat berupa kerugian materiil sebesar Rp53.240.000.000,- (lima puluh tiga milyar dua ratus empat puluh juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) tidak dengan seketika

*Hal 42 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

#### 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

berkekuatan hukum tetap ;

5. Menyatakan hukum sita jaminan yang diletakkan terhadap tanah sengketa adalah tidak sah dan tidak berharga ;

6. Membebaskan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk tidak membayar uang paksa (dwangsom) masing – masing sebesar Rp. 1.000.000,- (sat juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan tidak memenuhi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini ;

7. Menyatakan putusan ini tidak dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali ;

8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 06 Juli 2015, pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

Bahwa Tergugat IV menyatakan menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas ; -

### 1 Eksepsi Gugatan Kurang Subyek dan *Error in Persona* :

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendudukan I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara semuanya sebagai pihak Tergugat II.

Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata ketiga Tergugat tersebut seharusnya didudukan sebagai pihak secara tersendiri-sendiri, bukanlah digabung menjadi satu yaitu hanya sebagai Tergugat II, karena masing-masing pihak merupakan sebagai subyek hukum sendiri-sendiri,

*Hal 43 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

#### 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

sehubungan dengan gugatan Penggugat yang mendudukan I Made Sukanata,

I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara semuanya sebagai pihak Tergugat II adalah tidak lengkap, konform dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 156K/Pdt/1983 yang menyatakan sebagi berikut:

*“.....Surat gugatan tidak lengkap (Plurium Litis Consorsium) apabila Penggugat/Tergugat yang tercantum dalam surat gugatan tidak lengkap*

Berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Bahwa dalam gugatannya angka 1 halaman 2 menyatakan bahwa Penggugat bersama Drs I Nyoman Sujastra terikat suatu perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat I, yang mana Penggugat dan Drs. I Nyoman Sujastra bertindak sebagai pihak pembeli dan Tergugat I selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kavling UNUD sebagai penjual.

Bahwa berdasarkan hal tersebut untuk sempurnanya gugatan maka seharusnya Penggugat menarik/mengikutsertakan Drs. I Nyoman Sujastra sebagai pihak dalam perkara ini, karena Penggugat telah mendalilkan Drs I Nyoman Sujastra melakukan Perikatan Jual Beli tanah dengan Tergugat II, bilamana tidak ditarik sebagai pihak, maka gugatan Penggugat sebagai kekurangan subyek atau tidak lengkap, sehingga gugatan Penggugat tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

Bahwa demikian pula dalam gugatannya Penggugat menggugat I Nyoman Arka sebagai Tergugat I dalam kapasitasnya selaku pribadi, padahal Penggugat telah mengakui dalam gugatannya kapasitas Tergugat I adalah Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kavling UNUD, sehingga gugatan Penggugat *error in persona* karena seharusnya yang di gugat Penggugat adalah Panitia Pengadaan Tanah Kavling UNUD, halmana konform dengan Yurisprudensi

Hal 44 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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 Mahkamah Agung No. 174K/Sip/1974, tanggal 6 Maret 1975 yang

menyatakan:

*“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan ditujukan terhadap Tergugat pribadi, sedang gugatan itu mengenai tindakan-tindakan yang dilakukan dalam jabatan”*

## 2. Eksepsi litispendentis/Sub-Judice:

Bahwa terhadap tanah obyek sengketa yaitu sebagian atau 18.600 M2 tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran tanggal 15 Maret 2012 atas nama Tergugat II yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, saat ini sedang digugat oleh pihak lain yaitu I Wayan Wirasnada di Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana perkara No. 692/Pdt.G/2014/PN.Dps.

Bahwa pihak-pihak yang digugat dalam perkara tersebut adalah sama dengan pihak dalam perkara ini yaitu Penggugat dahulu didudukkan sebagai Tergugat I, Tergugat I dahulu sebagai Tergugat V, Tergugat II dahulu sebagai Tergugat II, III dan IV, Tergugat III dahulu sebagai Turut Tergugat dan Tergugat IV dahulu sebagai Tergugat VI.

Bahwa Penggugat (I Wayan Wirasnada) saat itu mendalilkan telah lebih dahulu membeli tanah tersebut dari I Wayan Suanda (Penggugat dalam perkara ini) sebelum jual beli oleh Ibu Emi Sukiati Lasimon (Tergugat IV), sehingga I Wayan Wirasnada menuntut sebagian seluas 18.600 M2 tanah tersebut agar diserahkan kepadanya dan menuntut untuk dibatalkan atas:

- Kuasa menjual No. 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, dari Tergugat II, III dan IV kepada Tergugat V.

Hal 45 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Pengkatan Jual Beli No. 01 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan

Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV kepada Tergugat VI.

- Kuasa No. 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV dan Tergugat VI.
- Akta Jual No. 32/2013 antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV dan Tergugat VI yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, SH, (Turut Tergugat II) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung;

Bahwa terhadap gugatan dari I Wayan Wirasnada tersebut Majelis Hakim *aquo* dalam putusan menyatakan :

### MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI;

DALAM POKOK PERKARA

Dalam Kompensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Rekonpensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi untuk sebagian;
- Menyatakan hukum Akta Kuasa menjual No. 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, dari Tergugat II, III dan IV Kompensi kepada Tergugat V Kompensi adalah sah menurut hukum;

Hal 46 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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

Menyatakan hukum Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 3 Juli

2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Kompensi kepada penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi adalah sah menurut hukum ;

- Menyatakan hukum Akta Kuasa No. 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Kompensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum transaksi jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 17327/Kelurahan Jimbaran yang luas seluruhnya 22.790 M2 termasuk didalamnya tanah yang disengketakan seluas 12.490 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran tanggal 15 Maret 2012 sebagaimana Akta Jual Beli No. 32/2013 antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Kompensi dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, SH, (Turut Tergugat II Kompensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum Akta Jual Beli No. 32/2013 antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Kompensi dengan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, SH, (Turut Tergugat II Kompensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan hukum peralihan hak yaitu balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No.

Hal 47 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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 | Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret

yang didalamnya termasuk tanah obyek sengketa seluas 12.490 M2 yang semula atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV Kompensi) yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi (Emi Sukiati Lasimon) di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;

- Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret, atas nama Nyonya Emi Sukiati Lasimon adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menyatakan hukum Perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Kompensi sebagaimana gugatan register No 573/Pdt.G/2013/PN.Dps, dan terhadap gugatan tersebut telah dilakukan perdamaian sebagaimana putusan perdamaian No. No 573/Pdt.G/2013/PN.Dps tanggal 17 Oktober 2013 dan Berita Acara Eksekusi tanggal 9 Juni 2014 No. 573/Pdt.G/2013/PN.Dps dengan tanpa melibatkan Tergugat VI adalah tidak mengikat Tergugat VI;
- Menyatakan hukum penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat VI Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah sah;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan putusan *aquo* tersebut jelas terhadap akta-akta terkait proses jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat IV (Emi

Hal 48 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II telah

dinyatakan sah.

Sehingga bilamana Penggugat berkeberatan terhadap tanah obyek sengketa, seharusnya pada saat perkara No. 692/Pdt.G/2014/PN.Dps berlangsung Penggugat mengajukan gugatan rekonsensi karena saat itu Penggugat juga sebagai pihak Tergugat I, dan terhadap perkara No. 692/Pdt.G/2014/PN.Dps saat ini dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Denpasar, sehingga agar nantinya putusan atas obyek sengketa tidak tumpang tindih, seharusnya pula Penggugat menunggu proses upaya hukum perkara No. 692/Pdt.G/2014/PN.Dps tersebut sampai berkekuatan hukum tetap.

Bahwa sebagaimana M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, pada halaman 461, *Exceptio litispendentis/sub-judice* adalah sengketa yang digugat penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan yang mana gugatan yang diajukan masih tergantung (*aanhangig*) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (*under judicial consideration*).

Bahwa memperhatikan Yurisprudensi, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 28/Pdt/G/2012/PN.Dps, tanggal 20 Maret 2013, dimana Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- oleh karena perkara No.69/Pdt.G/2011/PN.AP dan No.75/Pdt.G/2012/PN.AP masih dalam taraf pemeriksaan tingkat Banding, dan untuk menghindari adanya putusan yang tumpang tindih dan saling bertentangan dikemudian hari, maka seharusnya para Penggugat menunggu dulu perkara-perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap barulah mengambil langkah-langkah hukum selanjutnya. Oleh karena itu Eksepsi para Tergugat pada point 2 dapat dibenarkan dan diterima.

Hal 49 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id karena Eksepsi dari Para Tergugat dinyatakan

dapat diterima karena gugatan Penggugat kurang pihak dan kabur serta adanya perkara yang masih dalam taraf pemeriksaan tingkat Banding, perkara mana sama subjek dan objeknya dengan perkara ini, dimana pokok perkara antara kedua belah pihak berperkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima serta para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan hal tersebut oleh karena perkara No. 692/Pdt.G/2014/PN.Dps yang obyeknya sama dengan yang digugat oleh Penggugat dan saat ini masih dalam tahap banding di Pengadilan Tinggi Denpasar, maka untuk menghindari adanya tumpang tindih dalam putusan sudah sepatutnya terhadap gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);-----

### 3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuurlibel*)

Bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak punya legal standing/kedudukan hukum untuk menggugat Tergugat IV atas tanah sengketa, karena Penggugat bukanlah pemilik atas tanah sengketa, sehingga berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 442K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan sebagai berikut:

*“Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*

Berdasarkan hal tersebut diatas maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);--

### DALAM POKOK PERKARA

Hal 50 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, mahkamahagung.go.id diuraikan pada bagian eksepsi dianggap masuk

dan terurai menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian pokok perkara ini ;

- 2 Bahwa Tergugat IV menyatakan menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakuinya tegas-tegas;-
- 3 Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan dalam eksepsi angka 2 diatas terhadap tanah obyek sengketa yaitu sebagian atau seluas 18.600 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran dengan luas keseluruhan 22.790 M2, yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, pernah digugat oleh pihak lain yaitu I Wayan Wirasnada di Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana perkara No. 692/Pdt.G/2014/PN.Dps, dan dalam pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim *aquo* telah menyatakan bahwa jual beli tanah obyek sengketa oleh Ibu Emi Sukiati Lasimon adalah sah secara hukum, hal ini sebagaimana pertimbangan hukum halaman 97 alinea ketiga yang menyatakan :

*“Menimbang bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka secara hukum perbuatan hukum antara Tergugat V dengan Tergugat VI dalam jual beli tanah obyek sengketa adalah sah secara hukum, telah sesuai persyaratan dan prosedur proses peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UU No. 5 tahun 1960, jo. PP No. 24 tahun 1997, dengan demikian para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan yang sifatnya melawan hukum dstnya.....”*

Bahwa terhadap perkara tersebut saat ini masih dalam tahap banding di Pengadilan Tinggi Denpasar, sehingga untuk menghindari agar putusan tidak tumpang tindih dan saling bertentangan maka seharusnya Penggugat

*Hal 51 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id hukum yang dilakukan oleh I Wayan Wirasnada

dalam perkara No. 692/Pdt.G/2014/PN.Dps. Oleh karenanya terhadap gugatan

Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak;-

4. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menuntut agar dinyatakan batal dan tidak sah terhadap sebagai berikut :

- Kuasa menjual No. 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan (Tergugat III) Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, dari Tergugat II kepada Tergugat I.
- Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan (Tergugat III) Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II, kepada Tergugat IV.
- Akta Jual No. 32/2013 antara Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II dan Tergugat IV yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Badung.
- Sertifikat hak Milik No. 17327/Jimbaran atas nama Emi Sukiati Lasimon (Tergugat IV).

Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut adalah sebagai tidak berdasar, oleh karena Tergugat IV membeli tanah obyek sengketa telah berdasarkan proses dan ketentuan hukum yang berlaku halmana berdasarkan akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III (Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn), Notaris/PPAT di Gianyar, Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II berdasarkan akta kuasa menjual No. 17 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan (Tergugat III) Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris/PPAT di Gianyar telah sepakat menjual kepada Tergugat IV sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No.

*Hal 52 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

### 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 Putusan No. 11654/Jimbaran tanggal 15 Maret 2012

atas nama Tergugat II (I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara) yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.

Kuasa yang diterima Tergugat I dari Tergugat II sebenarnya adalah sebagai tindak lanjut dari jual beli tanah termasuk tanah sengketa yang terjadi pada tahun 1986 antara Tergugat I (I Nyoman Arka) selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kavling UNUD dengan orang tua Tergugat II selaku pemilik, yang kala itu belum dapat ditingkatkan jual belinya menjadi "Akta Jual Beli" (AJB) karena orang tua Tergugat II kemudian meninggal sehingga tidak dapat diproses lebih lanjut, baru kemudian tahun 2012 setelah Sertipikat Hak Milik selesai, Otransaksi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya yakni Tergugat II.

Bahwa berdasarkan PPJB No. 1 tanggal 03 Juli 2012 tersebut diatas kemudian dibuatkan akta kuasa No. 02 tanggal 03 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III (Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn), Notaris/PPAT di Gianyar tersebut, dimana penjual memberikan kuasa kepada Tergugat IV (pembeli) untuk mengurus, mengambil sertifikat termasuk menjual, melepaskan hak, mengoperkan atau dengan cara lain, memindahtangankan, kepada pihak lain, tidak terkecuali kepada penerima kuasa sendiri. Kemudian diterbitkan Akta jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/ Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 tersebut sebagaimana akta jual beli No. 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Gusti Ayu Nilawati, SH, Notaris/PPAT di Badung.

Bahwa kemudian atas dasar Akta Jual Beli No. 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 tersebut, kemudian Tergugat IV melakukan peralihan hak yaitu balik nama

*Hal 53 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung no. 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas

22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret yang semula atas nama Tergugat II (I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara menjadi atas nama Tergugat IV di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka jual beli tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret adalah telah dilakukan menurut tata cara dan prosedur hukum yang berlaku, yaitu secara terang dan tunai dihadapan pejabat yang berwenang, sehingga jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum, karena telah sesuai dengan ketentuan pasal 26 UUPA, jo pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 dan konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 380.K/Sip/1975, tanggal 19 – 5 – 1975 yang menyatakan :

*“Untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat yang terang dan penguatan dari pejabat yang berwenang”*

Serta konform pula dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 72.K/Sip/1973, tanggal 28 – 5 – 1975 yang menyatakan:

*Jual beli yang dilakukan setelah PP No. 10 tahun 1961 hanya dapat dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”*

Bahwa oleh karena pembelian tanah obyek sengketa tersebut telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik oleh karenanya harus mendapat perlindungan hukum.

Konform dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958 yang menyatakan :

*Hal 54 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang sudah dilakukan yang bersangkutan harus dinyatakan sah”*

Dan konform dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230.K/

Sip/1982, tanggal 29 – 3 – 1982 yang menyatakan:

*“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”*

Serta konform pula dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 932.K/

Sip/1973 tanggal 12 Nopember 1975 yang menyatakan :

*“Jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan”.*

Bahwa kemudian terhadap peralihan hak atas tanah obyek sengketa kepada Tergugat IV dilaksanakan berdasarkan Akta Jual beli No. 32/2013 tanggal 29 Juli 2013, oleh karenanya telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan (*vide*, UUPA No. 5 tahun 1960 jo. PP No. 10 tahun 1961 jo. PP No. 24 tahun 1997), sehingga peralihan tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat IV adalah sah menurut hukum.

Bahwa disamping itu hal yang sama sudah disengketakan dalam perkara No. 692/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang saat ini dalam proses banding (*vide*, uraian angka 2 bagian eksepsi).

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka terhadap alasan Penggugat dalam pokok gugatannya (*vide*, angka 9, 10 dan 11 halaman 5 dan 6 ) yang menyatakan bahwa jual beli atau pengalihan hak kepada Tergugat IV atas Tanah Hak Milik No. 17327/Kelurahan Jimbaran yang luas seluruhnya 22.790 M2 tidak sah adalah dalil yang tidak berdasar patutlah untuk ditolak karena sebagaimana telah Tergugat IV uraikan diatas terhadap jual beli terhadap

Hal 55 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

### 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 Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790

M2, adalah telah sesuai dengan peraturan yang berlaku ;

5. Bahwa oleh karena jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret yang dilakukan Tergugat IV dengan Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II telah sesuai dan dan telah dilakukan menurut tata cara dan prosedur hukum yang berlaku maka terhadap gugatan Penggugat angka 9, 10 dan 11 halaman 5 dan 6 dan petitum angka 5, 6 ,7 dan 8 yang menyatakan bahwa Tergugat I Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar maka patutlah untuk ditolak.

Demikian pula terhadap tuntutan Penggugat sebagaimana gugatan angka 9, 10 dan 11 halaman 5 dan 6 dan petitum angka 6, 7 dan 8 yang menuntut agar menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap:

- Kuasa menjual No. 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, dari Tergugat II, III dan IV kepada Tergugat V.
- Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV kepada Tergugat VI.
- Kuasa No. 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV dan Tergugat VI.

*Hal 56 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Akta jual beli No. 52/2013 antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III

dan IV dan Tergugat VI yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu

Nilawati, SH, (Turut Tergugat II) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung,

adalah juga tidak berdasar dan patut untuk ditolak, karena untuk membatalkan akta notaris yang dibuat oleh para pihak bahwa yang berhak membatalkan dan menyatakan tidak mengikat lagi hanyalah para pihak dalam perjanjian, sedangkan Penggugat bukanlah pihak dalam akta tersebut ;

6. Demikian pula terhadap peralihan hak yaitu balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret yang semula atas nama Tergugat II (I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara menjadi atas nama Tergugat IV (Emi Sukiati Lasimon) di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung, adalah dilaksanakan atas dasar Akta Jual Beli No. 32/2013 tanggal 29 Juli 2013, oleh karenanya terhadap peralihan hak terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret oleh Tergugat IV (Emi Sukiati Lasimon) adalah sah.

Berdasarkan hal tersebut terhadap tuntutan Penggugat dalam petitum angka 9 yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, atas nama Emi Sukiati Lasimon tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat adalah tidak berdasar maka terhadap tuntutan Penggugat tersebut patutlah untuk ditolak ;

7. Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat angka 6 dan 7 halaman 4 dan 5 tentang penitipan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, di Notaris RA Nanik Priatini, SH, MKn., halmana penitipan tersebut bukanlah disebabkan karena masuknya Tergugat IV melainkan setelah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan

*Hal 57 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Panitia Pengadaan Tanah Karyawan UNUD dan

Tergugat II sebagai ahli waris ada ketidakcocokan di sidang panitia A, Tergugat II tidak mengakui tanah tersebut sempat dijual kepada PPTK UNUD, sehingga saat itu Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk menitipkan Sertifikat Hak Milik tersut di Notaris RA Nanik Priatini, SH, MKn. (Tergugat III) (*vide*, keterangan saksi Drs. I Made Beratayasa dalam perkara *aquo*), namun akhirnya permasalahan tersebut dapat diselesaikan pihak Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan pernyataan I Ketut Ngara dan I Made Sukanata (Tergugat II) sebagaimana Akta No. 24 tanggal 22 Mei 2012 dan Pernyataan I Nyoman Sudirga sebagaimana Akta No. 3 tanggal 13 Juni yang mengakui bahwa memang benar tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2 telah dijual oleh leluhurnya kepada PPTK UNUD tahun 1986, sehingga karena sudah tidak ada permasalahan lagi antara Tergugat II dengan Tergugat I maka Tergugat IV kemudian melanjutkan jual beli terhadap tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I berdasarkan kuasa dari Tergugat II.

Berdasarkan hal tersebut maka terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat angka 6, 7 dan 8 yang menyatakan bahwa belum selesai permasalahan antara para pihak ternyata Tergugat II memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat IV adalah dalil yang tidak berdasar dan patut untuk ditolak ;

8. Bahwa terhadap gugatan Penggugat angka 1 dan angka 2 dan petitum angka 2 dan angka 3 yang menyatakan Penggugat sebelumnya telah melakukan pengikatan Jual Beli dibawah tangan dengan Tergugat I atas obyek sengketa halmana berdasarkan ketentuan UU No. 5 tahun 1960 tentang UU Pokok Agraria jo. PP. No. 10 tahun 1961 jo. PP No. 24 tahun 1997 bahwa untuk sahnya jual beli harus dilakukan secara terang di muka Pejabat Yang

Hal 58 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung yang sesuai dengan ketentuan pasal 26 UUPA, jo pasal 19

PP No. 10 tahun 1961 dan konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung

RI No. 380.K/Sip/1975, tanggal 19 – 5 – 1975 yang menyatakan :

*“Untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat yang terang dan penguatan dari pejabat yang berwenang”*

Serta konform pula dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 72.K/Sip/1973, tanggal 28 – 5 – 1975 yang menyatakan:

*Jual beli yang dilakukan setelah PP No. 10 tahun 1961 hanya dapat dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”*

Sehingga terhadap dalil-dalil tuntutan Penggugat agar Pengikatan Jual Beli dibawah tangan yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I tersebut dinyatakan sah adalah tidak berdasar maka patutlah untuk ditolak ;

9. Bahwa oleh karena Tergugat IV tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 maka terhadap tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Penggugat dalam gugatannya angka 12 dan petitum angka 11 patutlah juga untuk ditolak, disamping itu juga Penggugat tidak menguraikan secara jelas asal usul tuntutan kerugian tersebut dan disamping dalam hal kerugian yang bisa dituntut haruslah atas kerugian yang terperinci serta kerugian yang nyata-nyata telah dideritanya dan bukan atas dasar perkiraan belaka sebagaimana gugatan Penggugat (putusan MA. No : 550-K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980) yang menyatakan :

*“Tuntutan tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak*

*diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut”;*

Hal 59 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sita jaminan (*consevatoir beslag*) atas tanah obyek sengketa.

Bahwa terhadap permohonan sita jaminan tersebut patutlah untuk ditolak karena permohonan sita jaminan haruslah didasarkan adanya dugaan yang beralasan dari Penggugat dan apabila Penggugat tidak mempunyai bukti kuat akan adanya kekhawatiran bahwa para Tergugat akan mengasingkan barang-barang yang dimohonkan sita jaminan maka sita jaminan tidak patut untuk dikabulkan (*vide*, yurisprudensi MARI tanggal 15 April 1972 No. 121 K/Sip/1971).

Dan syarat adanya dugaan tersebut harus pula mendengar keterangan para Termohon sita (*vide*, Hukum Acara Perdata Indonesia Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH., edisi keempat, Liberty Yogyakarta, hal. 70).

Demikian pula oleh karena jual beli tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret yang dilakukan Tergugat IV dengan Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II telah sesuai dan telah dilakukan menurut tata cara dan prosedur hukum yang berlaku maka permohonan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat tersebut tidak berdasar maka patutlah untuk ditolak atau tidak dikabulkan;

11. Bahwa demikian pula terhadap tuntutan Penggugat dalam gugatannya angka 14 dan petitum angka 13 yang menuntut agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan memenuhi isi putusan adalah tuntutan yang tidak berdasar dan patut untuk ditolak, karena sebagaimana yang telah diuraikan dalam jawaban Tergugat I diatas bahwa tanah obyek sengketa adalah adalah sah milik Tergugat IV yang pembeliannya sudah sesuai dengan ketentuan dan prosedur

Hal 60 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

### 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 UPUA No. 5 tahun 1960 jo. PP No. 10 tahun 1961

jo. PP No. 24 tahun 1997);-

12. Bahwa terhadap hal-hal selain dan selebihnya dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat IV tidak perluanggapi karena tidak berdasar maka ditolak dengan tegas;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut;

## DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 27 Juli 2015, dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal Agustus 2015, Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 06 Agustus 2015 dan Tergugat IV melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 13 Agustus 2015, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan Duplik ‘

Menimbang, bahwa Penggugat untuk memperkuat dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat, yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

Hal 61 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Foto Copy Surat Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh I Nyoman Arka sebagai pihak Pertama dengan I Wayan Suanda, Drs. I Nyoman Sujastra sebagai pihak kedua Tanggal 17 September 2010 diberi tanda bukti : P-1;
- 2 Foto Copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh I Ketut Ngara, I Made Sukanata dan I Nyoman Sudirga adalah sebagai ahli waris dari I Redeg Alm (putung) bersaudara kandung dengan I Repug Alm diberi tanda bukti : P-2 ;
- 3 Foto Copy Surat Pernyataan Tanggal 14 Desember 2011 diberi tanda bukti : P-3 ;
- 4 Foto Copy Surat Kuasa Tanggal 4-2-2011 diberi tanda bukti : P-4 ;
- 5 Foto Copy SHM No. 17327 Jimbaran atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara dengan Surat Ukur Tanggal 15/03/2012 No. 1165/Jimbaran /201 seluas 22.700 M2, diberi tanda bukti : P-5 ;
- 6 Foto Copy Surat Pernyataan Tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat oleh I Made Suwena, SH diberi tanda bukti : P-6;
- 7 Foto Copy berita Acara Serah Terima sertifikat Tanggal 22 Maret 2012 yang dibuat oleh I Made Sukanata, I Ketut Soka, yang bertindak selaku ahli waris dari I Repug diberi tanda bukti : P-7 ;
- 8 Foto Copy Kuasa Menjual Nomor 17 Tanggal 18-06-2012 yang dibuat oleh I Ketut Ngara, I Made Sukanata dan I Nyoman Sudirga yang dibuat di Kantor Notaris Raden Ayu Nanik Priatini, SH. Magister Kenotariatan di Gianyar diberi tanda bukti : P-8 ;
- 9 Foto Copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh I Wayan Suanda tertanggal 1 September 2015 diberi tanda bukti : P-9

Hal 62 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id – bukti surat tersebut telah bermeterai cukup,

bukti surat P-2, P-3, P-4 dan P-9 berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti P-1, P-5, P-6, P-7, P-8 berupa foto copy dari foto copy, kuasa Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti surat aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi di persidangan, yang pada pokoknya dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut ;

## 1 Saksi A. HILMI ASNI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan Tergugat III dan IV saksi tidak kenal ;
- Bahwa saksi tahu orang tua dari Tergugat II bernama I Repug ;
- Bahwa Penggugat pernah minta tolong kepada saksi untuk mengurus pengukuran tanah seluas 2 (dua) hektar 27 are yang letaknya di Jimbaran ;
- Bahwa setahu saksi batas-batas tanahnya yaitu :
  - Sebelah Utara ; Permahan Asoka
  - Sebelah Timur ; Tanah milik
  - Sebelah Selatan ; Tanah Milik
  - Sebelah Barat : Jalan Raya
- Bahwa setahu saksi pemilik tanahnya yaitu Pak Sukanata dan Pak Ngara ;
- Bahwa pada waktu saksi melakukan pengukuran yang menunjukkan batas- batasnya adalah Pak Sukanata dan Pak Ngara ;
- Bahwa pada waktu saksi melakukan pengukuran tidak ada pihak yang keberatan
- Bahwa saksi tidak mempunyai Sertifikat di bidang pengukuran tanah  
tetapi saksi adalah orang tehknik yang punya keahlian dibidang pengukuran tanah

Hal 63 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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 tentang pengurusan tanah tersebut di Notaris;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menerangkan bahwa akan menanggapi keterangan saksi tersebut dalam Kesimpulan ;

## 2 Saksi I NYOMAN NATUR

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat II, sedangkan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV saksi tidak kenal ;
  - Bahwa saksi kenal dengan I Redeg ;
  - Bahwa I Redeg punya seorang saudara yang bernama I Repug ;
  - Bahwa I Redeg telah meninggal dunia pada Tahun 2004 sedangkan I Repug meninggal Tahun 1994 ;
  - Bahwa I Redeg punya tanah seluas 2,5 hektar yang terletak di Jimbaran dan kemudian dijual kepada UNUD ;
  - Bahwa saksi tahu batas-batas tanahnya yaitu :
    - Sebela Utara ; Tanah milik Yorta
    - Sebelah Timr : Sungai ;
    - Sebelah Selatan : Tanah milik I Repug ;
    - Sebelah Barat : Jalan
  - Bahwa tanah itu Kosong dan tidak ada bangunannya ;
  - Bahwa yang menguasai tanah itu sekarang yaitu Sukanata dan Sudirga ;
- Atas keterangan saksi, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 3 Saksi I KETUT BERATA :

- Bahwa saksi hadir pada waktu membuat Surat Pernyataan di hadapan Notaris Raden Ayu Nanik Priatini (Tergugat III);
- Bahwa saksi ikut hadir di Notaris Raden Ayu Nanik Priatini (Tergugat III) atas undangan dari Penggugat ;

Hal 64 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi menghadiri di Notaris karena saksi mau membeli tanah milik

- Penggugat ;
- Bahwa Penggugat mau membeli tanah milik Sukanata, tetapi belum lunas, kemudian Penggugat minta sisanya kepada saya ;
  - Bahwa Sertifikat dititipkan kepada Notaris karena ada pihak-pihak yang tidak setuju masalah harga ;
  - Bahwa yang ikut hadir di Notaris yaitu saksi, Bratayasa ( yang dari UNUD) Penggugat, dan Suwena ;
  - Bahwa Penggugat minta harga Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta) per are, sedangkan pembelinya minta harga Rp.48.000.000,- (empat puluh delapan juta per are ) ;
  - Bahwa saksi punya hak atas tanah tersebut seluas 1 hektar 27 are ;
  - Bahwa jual beli tersebut sampai saat ini belum terealisasi karena belum ada kesepakatan harga ;
  - Bahwa saksi mendengar dari Penggugat bahwa sekarang tanah sudah pindah tangan ke Bu Emi ;
  - Bahwa saksi tidak tahu bahwa tanah dijual kepada Tergugat I ;
  - Bahwa tanah tersebut awalnya belum bersertifikat hanya berupa pipil kemudian saksi ikut membiayai pengurusan Sertifikatnya akhirnya terbitlah Sertifikat atas nama Sukanata,dkk ;
  - Bahwa saksi hanya ikut membuat Surat Pernyataan di Notaris tetapi saksi tidak tahu ada Kesepakatan menjual tanah kepada Tergugat I;
  - Bahwa saksi pernah menjadi saksi dalam perkara No.692/Pdt.G/2014/PNDps.

Atas keterangan saksi tersebut , Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Hal 65 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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 keterangan saksi tersebut para pihak menerangkan

akan menaggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat bermeterai cukup yaitu :

- 1 Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Tanggal 22 April 2015 No. 692/Pdt.G/2014/PN.Dps. antara I Wayan Wirasnada sebagai Penggugat melawan I Wayan Suwandha, dkk diberi tanda T.i-1 ;
- 2 Foto Copy Resume Sidang Panitia A, pada Tanggal 19-10-2011 Yng dibuat oleh Drs. I Made Beratayasa tanggal 22 Oktober 2011 beserta lampirannya berupa fotocopy Sura UNDangan Panitia A Nomor 2806002-51.03.300/IX/2011 Tanggal 19 September 2011 diberi tanda T.1-2 ;
- 3 Foto Copy Kesepakatan Bersama Tertanggal 28 Maret 2011 yang dibuat oleh I Wayan Suanda dan I Nyoman Suajstra diberi tanda T.1-3 ;
- 4 Foto Copy 8 (delapan) lembar kwitansi penerimaan uang dengan jumlah seluruhnya Rp.1.855.000.000,- satu miliar delapan ratus lima puluh lima juta rupiah) diterima oleh I Wayan Suwandha dan Rade Ayu Nanik Priatini, SH., M.Kn. yang dipergunakan untuk mengurus proses konversi tanag SPPT Nomor 51.03.050.004.073-0017.0 luas 26.450 M2 terletak di Kelurahan Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung atas nama I Ketut Ngara/I Wayan Rampug, diberi tanda T.I-4-11 ;
- 5 Foto Copy Salinan Akta Nomor 24 tertanggal 22 Mei 2012 tentang Pernyataan dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn. Notaris di Kabupaten Gianyar diberi tanda T.I- 12 ;

Hal 66 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Foto Copy Surat Akta Nomor 03 tertanggal 12 Juni 2012 tentang

Pernyataan dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini,SH.,MKn

Notaris di Kabupaten Gianyar diberi tanda T.I- 13 ;

7 Foto Copy Akta Nomor 17 Tanggal 18 Juni 2012 tentang Kuasa

menjul dari I Ketut Ngara, I Made Sukanata, dn I Nyoman Sudirga

kepada I Nyoman Arka dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik

Priatini,SH.,MKn Notaris di Kabupaten Gianyar untuk mengurus,

mengambil Sertifikat termasuk menjual, melepaskan hak,

mengoperkan atau dengancara lain memindahtangankan kepada

piak lain atas sebidang tanah SM No. 17327/Kelrahan Jimaran Luas

22790 M2 NIB Nomor:22.3.09.01.15675, Surat Ukur No. 11654/

Jimbaran/2012 Tanggal 15 Maret 2012 terletak dikelurahan

Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Bdung Propinsi Bali

tersebut atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut

Ngara diberi tanda T.I- 14 ;

8 Foto Copy Keterangan Nomor 4232/PT.17.H2/I.3.I/O.21/1991

tertanggal 4 Setember 1991 diterbitkan oleh Pembantu Rektor II a.n

Rektor Universitas Udayana tentan Pembentukan Panitia

Pengadaan Tanah Kavling diberi tanda T.I- 15 ;

9 Foto Copy Surat Perjanjian dibawah Tangan tertanggal 14 Mei

2012 ; diberi tanda T.I- 16 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, Tergugat I juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan,yang pada pokoknya dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut ;

## 1 Saksi : I WAYAN KONIA :

Hal 67 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai Pegawai Negeri Sipil di UNUD tetapi sejak

Tahun 2001 saksi sudah pensiun ;

- Bahwa saksi tahu Tergugat I pernah membeli tanah dari I Redeg pada

Tahun 1986 ;

- Bahwa tanah yang dibeli pada waktu itu belum bersertifikat ;

- Bahwa Tergugat I sebagai Ketua panitia pengadaan tanah kavling untuk karyawan di UNUD ;

- Bahwa pembayaran tanah dilakukan oleh bendahara Panitia Pengadaan Tanah Kavling yaitu I Gede Wirata ;

- Bahwa luas tanah kavling ada yang 1 (satu) are dan 2 (dua) are ;

- Bahwa saksi tidak ikut membeli tanah tetapi saksi ikut sebagai panitia ;

- Bahwa tanah tersebut kemudian dijual lagi kepada Bu Emy (Tergugat IV)

- Bahwa yang menjual tanah tersebut adalah Tergugat I (I Nyoman Arka) atas persetujuan pemilik tanah ;

- Bahwa saksi tidak tahu dimana lokasi tanah tersebut ;

- Bahwa saksi tidak pernah tahu ada Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh I Nyoman Arka (Tergugat I) dengan I Wayan Suanda, Drs. I Nyoman Sujastra sebagai pihak kedua (Bukti Surat P-1) ;

- Bahwa saksi tahu Surat Pernyataan tanggal 14 Desember 2011 ;

- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah itu sekarang;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

## 2. Saksi Drs. BRATAYASA:

- Bahwa saksi tahu Tergugat I pernah membeli tanah sebagai Ketua Panitia

Hal 68 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id di Desa Cengilis Jimbaran luasnya 2 (dua)hektar

27 (dua puluh tujuh) are ;

- Bahwa tanah tersebut milik I Redeg, belum bersertifikat tapi masih berupa pipil atas nama I Redeg ;
- Bahwa tanah dibeli dengan harga Rp.100.000, (seratus ribu rupiah) per are ;
- Bahwa pada waktu itu saksi turun kelapangan untuk melihat lokasi tanah bersama Klian Cengilis yang bernama I Ketut Karma pada tahun 1985 dan 1986 ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah dari orang yang punya tanah disana I yaitu :
  - Sebelah Utara : Tanah milik I Rebug ;
  - Sebelah Timur : Tanah milik I Repug ;'
  - Sebelah Sekatan : Tanah milik I Ruda, I Milis ;
  - Sebelah Barat : Tanah A.A. Mertha ;
- Bahwa saksi mengetahui pada waktu pengurusan Sertifikat di notaris pada Tanggal 19 Oktober 2011 ada sidang BPN yang ikut hadir pada waktu itu Lurah Jmbaran, dan dari BPN yang diwakili oleh Bp. Wiliam ;
- Bahwa ahli waris dari I Redeg mengakui bahwa tanah sudah dijual kepada pihak UNUD, dan siap membantu pengurusan Sertifikat dengan Imbalan Jasa ;
- Bahwa saksi mengetahui karena saksi ikut hadir di Notaris ;
- Bahwa saksi mengetahui ada tanda terima Penitipan sertifikat di Notaris dan kapasitas saksi hanya menyetujui saja ;
- Bahwa pada Tanggal 22 Mei 2012 dibuat dalam bentuk Akta Notaris

Hal 69 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 18 Juni 2012 keluar Surat Kuasa Menjual kepada

I Nyoman Arka (Tergugat I) kemudian pada Tahun 2013 Tergugat I menjual tanah kepada Bu Emy (Tergugat IV) ;

- Bahwa proses penjualan tanah sudah seijin dari para pemilik Kavling ;'-
- Bahwa Panitia yang dibentuk oleh pembeli tanah kavling bukan dari Universitas ;
- Bahwa tidak ada Surat Keputusan dari Rektor tetapi hanya ada Surat Keterangan dari Rektor tentang Pengadaan tanah Kavling ;
- Bahwa dana yang dipakai untuk membeli tanah bukan dari Universitas tetapi dana dari pegawai masing-masing yang ikut membeli tanah ;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi pembayaran yang saat ini dipegang oleh Ketua Panitia ;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat P-1, P-3 dan P-6 ;
- Bahwa Pasal 5 (Bukti P-1) disebutkan 14 (empat belas) hari setelah pembayaran harus dilunasi tetapi kenyataannya Penggugat tidak membayar atau melunasi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menerangkan akan meanggapi keterangan saksi tersebut dalam Kesimpulan :

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti surat bermeterai cukup yaitu :

- 1 Foto Copy Surat Pernyataan yang dibuat oleh I Ketut Ngara, I Made Sukanata dan I Nyoman Sudirga adalah sebagai ahli waris dari IRedeg Alm. (putung) diberi tanda T.II-1 ;
- 2.Foto Copy Surat Pernyataan Tanggal 1 Juni 2012 yang dibuat oleh I Nyoman Sudirga yang menyatakan dan setuju akan menerima pembagian uang sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) atas

Hal 70 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang dibeli oleh I Wayan Suanda diberi tanda

T.II-2 ;

3. Foto Copy Surat Pernyataan Tanggal 1 Juni 2012 yang dibuat oleh I NYoman Sudirga yang menyatakan dan setuju akan menerima pembagian uang sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) atas penjualan sebidang tanah yang dibeli oleh I Wayan Suanda diberi tanda T.II-3 ;

4. Foto Copy Surat Pernyataan Tanggal 1 Juni 2012 yang dibuat oleh I Ketut Ngara yang menyatakan dan setuju akan menerima pembagian uang sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) atas penjualan sebidang tanah yang dibeli oleh I Wayan Suanda diberi tanda T.II-4 ;

5. Foto Copy kwitansi sudah terima dari Panitia Pengadaan Kaveling Tanah Unud sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupia) untk pembayaran jasa bantuan proses SHM No 17327/Kel.Jimbaran seluas 22.790 M2terletak di Kel. Jmaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabpaten Badung Prov. Bali tercatat atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara dengan cek No. FG 452559, tertanggal 03 Juli 2012 dikeluarkan oleh Bank Mandiri tertanggal 02 JULI 2012 yang menerima nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara diberi tanda T.II-5 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa foto copy dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II hanya mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, dan tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat III mengajukan bukti-bukti surat bermeterai cukup, yaitu:

*Hal 71 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Foto Copy Surat Pernyataan dari Penggugat tentang Kesepakatan

bersama untuk penyelesaian Sertifikat Tanah diberi tanda T.III-1;

- 2 Foto Copy Surat Penggugat kepada Tergugat III tentang Persetujuan Penggugat dibayar sebesar Rp.900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) kepada ahli waris I Reta (Teleng) dkk diberi tanda T.III-2 ;

- 3 Foto Copy Surat Kuasa untuk mengurus pembuatan Sertifikat 2 (dua) bidang tanah terletak di Dusun Cenggiling, Kelurahan Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Pipil No. 58 persil No. 99 masing-masing dengan luas 9.610 m2 dn 15.290m2 atas nama I Repug (alm) dan Redeg (alm) diberi tanda T.III-3 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa foto copy dari foto copy kuasa Tergugat III tidak dapat menunjukkan bukti surat aslinya dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Tergugat III hanya mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, dan tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat IV mengajukan bukti-bukti surat bermeterai cukup, yaitu:

- 1 Foto Copy Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 Tanggal 03 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Ayu Nank PriatiniSH.MKn. diberi tanda T-IV-1 ;
- 2 Foto Copy Akta Kuasa Menjual No.02 Tanggal 03 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Ayu Nank PriatiniSH.MKn. diberi tanda T-IV-2 ;
- 3 Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 32 /2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Nilawati,SH. diberi tanda T-IV-3 ;

Hal 72 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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 Surat Hak Milik No.17327 Provinsi Bali, Kabupaten

Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Jimbaran diberi tanda

T-IV-4 ;

5 Foto Copy Salinan Putusn Pengadilan Negeri Denpasar No. 692/

Pdt.G/2014/PN.Dps. Tanggal 22 April 2015 diberi tanda T-IV-5 ;

6 Foto Copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD ) diberi tanda T-

IV-6 ;

7 Foto Copy Surat Pernyataan Kasasi atas perkara No. 692/

Pdt.G/214/PN.dps. di Mahkamah Agung RO melalui Pengadilan

Negeri Denpasar diberi tanda T-IV-7 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa foto copy dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Tergugat IV hanya mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, dan tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa pada hari Jum'at tanggal 11 September 2015, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada obyek sengketa, dengan dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa adapun hasil Pemeriksaan Setempat tersebut termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 11 September 2015, dan dianggap termuat kembali dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak mengajukan Kesimpulan secara tertulis di persidangan, yaitu masing-masing tertanggal 23 Nopember 2015;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak tidak lagi mengajukan sesuatu apapun juga dan hanya mohon putusan;

*Hal 73 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

#### 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 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 HUKUM

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa didalam eksepsinya para Tergugat telah mengemukakan beberapa point eksepsi sebagaimana akan diuraikan masing-masing sebagai berikut :

#### **A Eksepsi Tergugat I :**

Menimbang, bahwa eksepsi yang dikemukakan Tergugat I adalah :

##### **1 Gugatan Penggugat Prematur :**

Menimbang, bahwa adapun argumentasi Tergugat I dalam mendukung eksepsinya ini adalah karena sengketa yang digugat penggugat dalam perkara ini berhubungan dan bergantung dengan perkara yang sedang diperiksa dipengadilan dalam perkara perdata Nomor : 692/Pdt.G/2014?PN.DPS. Menurut Tergugat I pula, apabila Penggugat menghendaki untuk membela kepentingannya, maka secara hukum dan untuk menjaga tertib hukum dalam bidang acara perdata, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan reconpensi dalam perkara perdata tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap argumentasi Tergugat I tersebut, khususnya mengenai gugatan Penggugat prematur karena berhubungan dan bergantung pada perkara perdata lainnya yang masih dalam proses ditingkat banding, Majelis berpendapat bahwa setelah meneliti secara cermat dan mendalam, terlihat jelas

*Hal 74 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dipersoalkan oleh Penggugat dalam perkara ini

adalah berbeda dengan perkara sebelumnya, dimana pada perkara sebelumnya yaitu perkara nomor : 692/Pdt.G/2014/PN. DPS adalah hubungan hukum antara Penggugat ( I Wayan Wirasnada) dengan Penggugat sekarang ( I Wayan Suandi), sementara dalam perkara yang sekarang ini adalah hubungan hukum antara Penggugat ( I Wayan Suanda) dengan para Tergugat, tanpa ada hubungannya sama sekali dengan Penggugat terdahulu yaitu I Wayan Wirasnada ;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan argumentasi Tergugat I bahwa guna tertib hukum acara perdata, seharusnya Penggugat (yang didalam perkara sebelumnya berkedudukan sebagai Tergugat) mengajukan gugatan reconpensi, Majelis berpendapat bahwa apakah akan mengajukan gugatan reconpensi atau gugatan tersendiri adalah hak daripada Penggugat, karena itu merupakan pilihan hukum yang terbuka untuk dilakukan oleh pihak penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, majelis berkesimpulan bahwa eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat I adalah tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

### 2 Penggugat Tidak Memiliki *Pesona Standi In Junctio* dan Gugatan

#### **Penggugat *Error In Persona*:**

Menimbang, bahwa didalam argumentasinya guna mendukung eksepsi point ini, pihak tergugat I menyatakan bahwa disamping diri pribadi Penggugat masih ada pihak lainnya yaitu Drs. I Nyoman Sujastra, yang berkepentingan untuk mengajukan gugatan. Oleh karena dalam perkara ini Penggugat bertindak sendiri dan mengabaikan kepentingan orang lain, maka Penggugat tidak memiliki kualifikasi sebagai Penggugat (*diskwalifikasi in person*) serta tidak mempunyai landasan hukum (*persona standi in judicio*) ;

Hal 75 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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 terhadap argumentasi Tergugat I tersebut, Majelis berpendapat bahwa tidak dilibatkannya pihak lain untuk bersama-sama mengajukan suatu gugatan adalah tidak menyebabkan bahwa Penggugat yang bersangkutan tidak memiliki kualifikasi sebagai Penggugat atau menjadi tidak berhak mengajukan suatu gugatan. Syarat mengajukan suatu gugatan adalah hanya pada apakah seseorang tersebut memiliki kepentingan hukum yang cukup ataukah tidak. Bahwa apabila ada pihak lain yang merasa kepentingannya hendak dilindungi, maka yang bersangkutanlah yang menentukan, apakah ia akan mengajukan gugatan ataukah berdiam diri. Tidak ada suatu keharusan bagi seseorang untuk mengajukan suatu gugatan, apabila ia sendiri merasa tidak perlu untuk mengajukan suatu gugatan. Demikian pula, adalah bukan kewajiban seseorang mengajak pihak lainnya mengajukan suatu gugatan, karena mengajukan suatu gugatan adalah hak, dan bukan kewajiban. Oleh karena itu, eksepsi Tergugat tersebut pada hemat Majelis adalah tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

### 3 Subyek Hukum Gugatannya Tidak Tepat

Menimbang, bahwa dalam argumentasinya, pihak Tergugat I menyatakan bahwa oleh karena Penggugat sendiri yang menyatakan bahwa gugatannya ditujukan kepada Tergugat I dalam kapasitas dan kedudukan sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kavling Karyawan Unud, maka seharusnya gugatan ditujukan kepada Panitia dan bukan kepada Tergugat I sebagai pribadi ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara cermat dan teliti surat gugatan Penggugat, Majelis berpendapat bahwa dari identitas Tergugat I yang diuraikan Penggugat, ternyata bahwa Tergugat I ditulis oleh Penggugat sebagai seorang pensiunan PNS Unud, sementara didalam uraian posita gugatan Penggugat, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I dalam Perjanjiannya dengan pihak

Hal 76 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kavling

Karyawan Unud ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ini berkaitan dengan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I, maka hemat majelis adalah tepat gugatan ini ditujukan kepada Tergugat I. Bahwa persoalan Tergugat I telah bertindak sesuai dengan keinginan orang-orang yang diwakilinya ataupun tidak, adalah persoalan internal dari pihak Tergugat I sendiri. Lagipula, kepanitiaan tersebut bukanlah kepanitiaan yang dibentuk berdasarkan perintah Undang-Undang ataupun sebagai suatu Badan Hukum. Dengan demikian, pada hemat Majelis eksepsi tergugat I dipandang tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

#### **4 Formulasi Gugatan Penggugat Baik Subyek Maupun Obyek Gugatan Tidak Jelas (*obscur Libel*) ;**

Menimbang, bahwa pada dasarnya pihak Tergugat I mendasari argumentasinya dalam eksepsi ini berkaitan dengan penempatan ketiga orang ahli waris dalam satu identitas, yaitu I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara sebagai Tergugat II, hal mana menurut Tergugat I adalah suatu formulasi gugatan yang tidak terang dalam menggambarkan peran dan partisipasi dari ketiga orang tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap argumentasi tersebut, Majelis berpendapat bahwa formulasi yang demikian itu tidaklah menjadikan gugatan Penggugat kabur karena disamping ketiga orang tersebut memang memiliki suatu kepentingan hukum yang sama selaku ahli waris, juga dari ketiga orang tersebut selaku pihak Tergugat II sama sekali tidak mempersoalkannya. Bahkan dengan menempatkan ketiga orang tersebut dalam satu identitas, justru lebih memudahkan para pihak

Hal 77 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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

putusan yang menjadikannya sama sekali tidak menimbulkan kesulitan bagi para pihak dalam membela atau mempertahankan kepentingannya masing-masing ;

Menimbang, bahwa adapun tentang obyek gugatan, dimana menurut Tergugat I tidak jelas, apakah yang dituntut adalah berupa uang ataukah berupa barang, majelis berpendapat bahwa apakah yang dituntut adalah berupa uang atau barang ataukah kedua-duanya, tidaklah menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas. Lagipula terhadap tuntutan tersebut, sangatlah bergantung pada pembuktian materi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat I ini dipandang tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

## **5 Obyek Barang Yang Digugat Bukan Milik Penggugat Tetapi Milik Orang Lain (*Ekseptio Domini*) ;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point ini, majelis berpendapat bahwa oleh karena hal yang dikemukakan Tergugat I tersebut telah memasuki materi pokok perkara, maka secara eksepsional dipandang tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan sebagaimana telah dikemukakan diatas, Majelis berkesimpulan bahwa seluruh point eksepsi dari pihak Tergugat I dipandang tidak beralasan menurut hukum, dan karena itu harus dinyatakan di tolak untuk seluruhnya

## **B Eksepsi Tergugat IV**

Menimbang, bahwa didalam eksepsinya, pihak Tergugat IV mengemukakan point-point sebagai berikut :

### **1 Eksepsi Gugatan Kurang Subyek dan *Error In Persona* ;**

Hal 78 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id karena didalam eksepsi point ini, apa yang dikemukakan oleh pihak Tergugat IV adalah sama seperti yang dikemukakan oleh pihak Tergugat I dalam eksepsinya point 3 dan 4 terdahulu, maka dengan mengambil-alih pertimbangan didalam point-point eksepsi tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa eksepsi Tergugat IV ini tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

## 2 Eksepsi *Litis Pendentis/ Sub-Judice* ;

Menimbang, bahwa begitu pula didalam eksepsi point ini, dimana apa yang dikemukakan oleh pihak Tergugat IV adalah sama seperti yang telah dikemukakan oleh pihak Tergugat I dalam eksepsinya point 1 terdahulu, maka dengan mengambil-alih pertimbangan sebagaimana telah dikemukakan pada pertimbangan tentang eksepsi Tergugat I point 1 diatas, Majelis berpendapat bahwa eksepsi Tergugat IV ini dipandang tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka seluruh eksepsi dari pihak Tergugat IV dipandang tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena baik eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat I maupun Tergugat IV telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan materi pokok perkara ;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat dan teliti dalil-dalil gugatan Penggugat, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi inti persoalan yang dikemukakan oleh pihak Penggugat dalam surat gugatannya adalah terkait dengan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dimana

*Hal 79 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id telah melakukan beberapa rangkaian perbuatan

yang menurut Penggugat dipandang sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat, adapun perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut adalah sebagai berikut :

- Bahwa bermula dari adanya perjanjian jual-beli Tanah Hak Milik Adat seluas lebih kurang 24.900 M2 antara Penggugat dan Drs. I Nyoman Sujastra disatu pihak selaku pihak kedua (pembeli) dengan Tergugat I I Nyoman Arka yang mengaku bertindak selaku Ketua panitia Pengadaan Tanah Kavling Karyawan Unud dipihak lain sebagai Pihak Pihak pertama (penjual) dengan harga tanah sebesar Rp. 3. 735.000.000,- (tiga Miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa Penggugat membayar harga tanah sesuai perjanjian, yaitu :
  - a Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I pada saat perjanjian tersebut ditandatangani;
  - b Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I setelah konversi atas tanah tersebut didaftarkan pada kantor Pertanahan Kabupaten Badung;
  - c Sisanya sebesar Rp. 3.635.000.000,- (tiga milyar enam ratus tiga puluh lima juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat

Hal 80 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah bersertifikat ;

- Bahwa kemudian Penggugat mendapat informasi mengenai tanah tersebut dalam posita 1 tersebut di atas, ternyata telah terbit Sertifikat Hak Milik nomor : 13849/Jimbaran, seluas 26.450 m2 atas nama I Repug alm yang ahli warisnya Tergugat II yang merupakan saudara kandung dari I Redeg alm. Setelah diadakan musyawarah antara ahliwaris I Repug alm yaitu Tergugat II dengan Tergugat I sebagai Pihak Penjual atas tanah itu, dibuatlah kesepakatan bersama yang isinya pada pokoknya Tergugat I tidak keberatan untuk menerima tanah atas nama I Repug alm yang diserahkan oleh Tergugat II sebagai ahli waris I Repug alm, sebagaimana tercantum dalam SPPT nomor 51.03.050.004.073.0017.0 seluas kurang lebih 22.700m2 yang terletak di Banjar Cenggiling, Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung yang pada tahun 2011 telah dirubah nama wajib pajaknya menjadi atas nama I Ketut Ngara/ I Wayan Rampug alm (ahli warisnya Tergugat II ) dengan batas-batasnya sebagai berikut ;

U t a r a : tanah milik I Repug

T i m u r : tanah milik I Repug

S e l a t a n : Tanah Milik I Murya

B a r a t : Jalan

Selanjutnya disebut “ **Tanah Sengketa** “.

- Bahwa pada tanggal 4 Februari 2011 Penggugat mendapat kuasa dari Tergugat II untuk mengurus pensertifikatan atas

*Hal 81 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 22.700 M2 itu, termasuk mengambil sertifikatnya

setelah terbit dari Kantor BPN Badung ;

- Bahwa atas usaha Penggugat, akhirnya tanah sengketa tersebut telah terbit sertifikat atas nama Tergugat II tanggal 20 Maret 2012, yang setelah diukur oleh petugas dari BPN Badung, maka luas tanah menjadi 22.790 M2 ;
- Bahwa ketika penggugat hendak membayar lunas tanah sengketa tersebut, ternyata ada pembeli lain, yaitu Tergugat IV, sehingga muncul persoalan, siapa yang akan membeli tanah tersebut. Dengan adanya persoalan tersebut, maka akhirnya antara Penggugat, I Made Suwena, SH (konsultan hukum dan kuasa Tergugat IV) dan Tergugat I menandatangani surat pernyataan tertanggal 27 Maret 2012, yang isinya bersedia dan setuju sertifikat hak milik Nomor 17327/Jimbaran atas tanah .....atas nama Tergugat II dititipkan pada Tergugat III (Notaris R.A. Nanik Priantini, SH. Mkn. Sampai proses dan pihak-pihak yang berkepentingan dapat menyelesaikan masalah terkait dengan obyek (tanah) tersebut diatas, yang nantinya akan dibuatkan perjanjian-perjanjian tertulis. Dinyatakan juga selama permasalahan-permasalahan antara para pihak terkait belum selesai maka segala bentuk perbuatan hukum terkait dengan obyek tersebut tidak dapat dilanjutkan ;
- Namun pada tanggal 18 Juni 2012, tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat II membuat kuasa menjual, melalui Akta Kuasa Menjual Nomor 17 dihadapan Tergugat III, yang isinya Tergugat II memberi kuasa kepada Tergugat I untuk mengurus,

*Hal 82 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat termasuk menjual, melepaskan hak, mengoper atau cara lain, memindah-tangankan kepada pihak lain atas tanah sengketa ;

- Akhirnya penggugat mengetahui bahwa tanah sengketa telah dijual oleh Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II kepada Tergugat IV sesuai dengan akta pengikatan jual beli Nomor 1 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III, yang kemudian ditindak-lanjuti dengan jual beli melalui akta jual-beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 antara Tergugat I berdasar kuasa dari Tergugat II selaku Penjual kepada Tergugat IV selaku pembeli dihadapan PPAT I Gusti Ayu Nilawati, SH ;
- Akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian secara materiil maupun moril ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil pokok gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat telah membantahnya kecuali Tergugat II, dimana Tergugat II pada intinya membenarkan dalil-dalil gugatan Penggugat. Adapun bantahan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV pada pokoknya sebagaimana terlihat dari jawaban-jawabannya sebagai berikut :

### ***Jawaban/Bantahan tergugat I :***

Menimbang, bahwa dalam jawaban/bantahannya, pihak Tergugat I pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

- Dalam jawabannya point 3 pokok perkara, Tergugat I menyatakan bahwa tidak benar Tergugat I bersama dengan I Nyoman Sujastra telah membeli sebidang tanah sebagaimana dalil gugatan Penggugat. Yang benar adalah Penggugat dan I

*Hal 83 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

#### 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

Nyoman Sujastra telah melalaikan kewajibannya, sehingga

berdasarkan Perjanjian Pengikatan jual-beli dibawah tangan (perjanjian antara Penggugat bersama I Nyoman Sujastra dengan Tergugat I) pada Pasal 5, yang berbunyi “dalam hal proses pensertifikatannya telah selesai sedangkan pihak kedua (penggugat) oleh karena sebab apapun juga tidak dapat melakukan kewajibannya untuk membayar sisa harga jualbeli atas tanah seperti tersebut dalam pasal 3 perjanjian ini, pihak kedua (penggugat) diberi tenggang waktu 14 Hari kerja dan jika selama tenggang waktu 14 hari kerja tersebut pihak kedua (Penggugat) belum juga membayar sisa harga jualbeli atas tanah tersebut diatas, maka jumlah uang yang sudah dibayar oleh pihak kedua (Penggugat) kepada pihak pertama (Tergugat I) tidak akan dikembalikan kepada pihak kedua (penggugat) dan menjadi milik pihak pertama (Tergugat I), sehingga perjanjian ini menjadi batal” ;

- Bahwa pada tanggal 27 Maret 2012, tergugat II menitipkan sertifikat obyek sengketa pada tergugat III. Dengan demikian Penggugat secara hukum telah mengetahui bahwa sertifikat atas obyek telah selesai diproses di BPN Badung, dan berdasar pasal 5 Perjanjian pengikatan jual beli, seharusnya pada tanggal 10 April 2012 pihak penggugat dan I Nyoman Sujastra sudah harus melunasi sisa harga jual-beli, akan tetapi hal tersebut dilalaikan oleh pihak Penggugat dan I Nyoman Sujastra ;
- Bahwa latar belakang lahirnya akta kuasa menjual yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah karena

Hal 84 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pada tahun 1986 telah terjadi jual-beli antara I

Redeg (leluhur dari tergugat II) yang telah menjual tanahnya tersebut kepada para Karyawan UNUD, yang saat itu diwakili oleh Panitia Pengadaan Tanah Kavling ;

- Bahwa berdasarkan akta kuasa menjual tersebut diatas, yaitu akta nomor 02 tanggal 03 Juli 2012 dan PPJB Nomor 01 yang dibuat dihadapan tergugat III, maka selanjutnya tergugat I telah melakukan jualbeli tanah tersebut kepada tergugat IV berdasarkan akta jual beli (AJB) Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 ;

### ***Jawaban/Bantahan Tergugat II ;***

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat II, pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa sehubungan dengan perbuatan I Redeg (leluhur tergugat II/almarhum) semasa hidupnya telah menjual tanah sengketa kepada Tergugat I, dan selanjutnya tergugat I menjual kepada Penggugat, maka Tergugat II menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat sebagai orang yang membeli dari Tergugat I untuk mengurus pensertifikatan atas tanah tersebut sebelum dibalik nama ke atas nama Penggugat ;
- Bahwa pada tanggal 4 Februari 2011 Tergugat II memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengurus pensertifikatan tanah sengketa ;
- Bahwa karena Tergugat II memerlukan uang untuk modal dan membiayai hidup sehari-hari, maka Tergugat II berkali-kali

*Hal 85 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

#### 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 pada Penggugat sehingga mencapai jumlah Rp. 2.

406.450.000,- (dua miliar empat ratus enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), yang akan dibayar oleh Tergugat II dari hasil penjualan tanah yang dijanjikan Penggugat sebesar Rp. 4.000.000.000,-(empat miliar rupiah) ;

- Bahwa Tergugat II mengetahui dari Penggugat bahwa sertifikat atas tanah sengketa telah terbit sertifikat hak milik No. 17327/Jimbaran atas nama tergugat II tanggal 20 Maret 2012. Akan tetapi karena Penggugat mengatakan bahwa Penggugat belum melunasi sisa pembayaran harga tanah kepada Tergugat I, maka Tergugat II memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menyelesaikan permasalahannya dengan Tergugat I, dan terhadap kuasa tersebut Tergugat II tidak pernah mencabutnya sampai gugatan ini diajukan ;
- Bahwa atas kesepakatan para pihak yaitu Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, maka Tergugat II menitipkan sertifikat No. 17327/Jimbaran tersebut pada Tergugat III sesuai berita acara penitipan sertifikat yang Tergugat II terima dari Tergugat III ;
- Adapun pada tanggal 18 Juni 2012 Tergugat II menandatangani akta kuasa menjual No.: 17 tanggal 18 Juni 2012 yang mana Tergugat II sebagai pemberi kuasa dan Tergugat I sebagai penerima kuasa atas saran Tergugat I dan Tergugat III, bahkan Tergugat I menyatakan secara lisan bertanggung jawab atas permasalahan yang timbul terkait dengan penandatanganan akta kuasa menjual No.: 17 tanggal 18 Juni 2012, begitu juga dengan Tergugat III menyerahkan uang

*Hal 86 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) kepada

Tergugat II selanjutnya Tergugat II menandatangani kwitansi yang diserahkan oleh Tergugat III yang didalamnya berisi kalimat: **Sudah terima dari Panitia Pengadaan Kaveling**

**Tanah Unud, jumlah uang Satu milyar rupiah, untuk pembayaran jasa bantuan proses SHM No.17327/Kel Jimbaran, seluas 22,790 M2 terletak di Kel. Jimbaran, Kec.**

**Kuta Selatan, Kab. Badung, Prov Bali, tercatat atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara, dengan cek No.FG452559, tertanggal 03 Juli 2012 dikeluarkan oleh**

**Bank Mandiri.** dan mengatakan kepada Tergugat II sebagai berikut :” .....dari pada menunggu pembayaran dari Penggugat

terlalu lama lebih baik terima uang ini yang penting bapak tidak mengambil haknya orang, karena ini jalan yang terbaik,

“Tergugat II menyarankan agar Tergugat III menghubungi Penggugat, kemudian menurut Tergugat III menjawab sebagai

berikut : “.....saya tidak bisa menghubungi Penggugat karena setiap saya hubungi Penggugat marah-marah, ” selanjutnya

Tergugat I menegaskan agar Tergugat II menandatangani akta kuasa menjual No.: 17, tanggal 18 Juni 2012 dan mengatakan :

.....” apapun masalah yang terjadi setelah penandatanganan ini menjadi tanggung jawab Tergugat I semua”;

- Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memberikan kuasa menjual pada tanggal 18 Juni 2012 kepada Tergugat I hal ini Tergugat II baru menyadarinya, ternyata

*Hal 87 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

### 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

Tergugat I dan Tergugat III tidak menepati janjinya untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan Penggugat yang mana Tergugat I dan Tergugat III telah mengetahui bahwa Tergugat II memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mensertifikatkan tanah atas nama Tergugat II. Berhubungan erat dengan Surat Pernyataan tanggal 14 Desember 2011 dan Kesepakatan Bersama tanggal 19 Desember 2011 antara Tergugat II dengan Tergugat I dan Penggugat ;

- Bahwa sehubungan dengan akta kuasa menjual No.: 17 tanggal 18 Juni 2012 yang Tergugat II sebagai Pemberi Kuasa dan Tergugat I sebagai Penerima Kuasa seharusnya Penerima kuasa terikat dengan pasal 1801 dan 1802 KUHPerdara yang ternyata sampai gugatan ini diajukan ke pengadilan, Tergugat I tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat II apa yang telah dilakukan sehubungan dengan pemberian kuasa tersebut. Dan mempertanggungjawabkan ke Tergugat II apa yang telah Tergugat I terima sehubungan dengan kuasa yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I ;
- Selain itu akta kuasa tidak diikuti dengan Perjanjian jual beli yang harus mendahuluinya berkaitan dengan pemberian kuasa. Dan pemberian akta kuasa ini termasuk kuasa mutlak yang bertentangan dengan hukum. Dengan demikian akta kuasa menjual No.: 17 tanggal 18 Juni 2012 adalah cacat menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

### *Jawaban Tergugat III ;*

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, pihak Tergugat III mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

*Hal 88 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat III sebagai Notaris/Pejabat Pembuat Akta

Tanah hanya menerima penitipan sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran atas tanah tertanggal 20 Maret 2012, surat ukur tanggal 15-3-2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 seluas 22.790 M2 dan tergugat III hanya memproses jualbeli berdasarkan persetujuan para pihak sehingga akta kuasa menjual nomor 17 tanggal 18-6-2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

- Bahwa Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat karena baik dalam surat kesepakatan maupun akta kuasa menjual nomor 17 tanggal 18 Juni 2012, oleh tergugat I secara tegas menyatakan, “apapun masalah yang terjadi setelah penandatanganan ini menjadi tanggung-jawab Tergugat I”
- Tergugat III sama sekali tidak menikmati hasil apapun dari para pihak yang merugikan Penggugat ;

### ***Jawaban Tergugat IV :***

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, pihak Tergugat IV mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut

- Bahwa Tergugat IV membeli tanah obyek sengketa telah berdasarkan proses dan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu berdasarkan Akta Pengikatan Jualbeli Nomor 01 tanggal 03 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III (Raden Ayu Nanik Priatini, SH. MKn) Notaris/PPAT di Gianyar ;

*Hal 89 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

#### **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 Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II berdasarkan

Akta Kuasa Menjual Nomor 17 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III, telah sepakat menjual obyek sengketa kepada Tergugat IV;

- Bahwa kuasa yang diterima Tergugat I dari Tergugat II sebenarnya adalah sebagai tindak lanjut dari jual-beli tanah termasuk tanah sengketa yang terjadi pada Tahun 1986 antara Tergugat I ( I Nyoman Arka) selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kavling UNUD dengan orangtua Tergugat II selaku pemilik, yang kala itu belum dapat ditingkatkan jualbelinya menjadi “akta jual beli” (AJB) karena orangtua Tergugat II kemudian meninggal sehingga tidak dapat diproses lebih lanjut, baru kemudian tahun 2012 setelah sertifikat hak milik selesai, transaksi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya, yakni Tergugat II ;
- Bahwa penitipan sertifikat tersebut diatas bukanlah disebabkan oleh masuknya Tergugat IV, melainkan setelah terbit sertifikat hak milik nomor 17327/Jimbaran tersebut, Panitia Pengadaan Tanah Karyawan UNUD dan Tergugat II sebagai ahliwaris ada ketidak-cocokan disidang Panitia A (Tergugat II tidak mengakui tanah tersebut sempat dijual kepada Panitia Pengadaan Tanah Karyawan UNUD) sehingga saat itu Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk menitipkan sertifikat hak milik tersebut di Notaris RA. Nanik Priatini, SH. MKn (tergugat III); (vide: keterangan saksi Drs. I Made Beratayasa dalam perkara aquo) ;

*Hal 90 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena permasalahan antara Tergugat I dan Tergugat II

dapat diselesaikan berdasarkan Pernyataan Tergugat II ( I Ketut Ngara dan I Made Sukanata) sebagaimana Akta No. 24 tanggal 22 Mei 2012 dan Pernyataan I Nyoman Sudirga (Tergugat II) sebagaimana akta No. 3 tanggal 13 Juni 2012, yang mengakui bahwa memang benar tanah sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran telah dijual oleh Leluhurnya kepada Panitia Pengadaan Tanah Karyawan UNUD pada tahun 1986, maka kemudian Tergugat IV melanjutkan jual beli terhadap tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II ;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara Penggugat dan para Tergugat sebagaimana digambarkan diatas, maka baik Penggugat maupun para Tergugat telah mengakui adanya peristiwa hukum berupa kesepakatan untuk menitipkan sertifikat hak milik Nomor 17327/Jimbaran pada Tergugat III tertanggal 27 Maret 2012 ;

Menimbang, bahwa adapun isi kesepakatan tertanggal 27 Maret 2012 yang ditanda-tangani oleh I Made Suwena (bertindak selaku konsultan hukum dan kuasa dari tergugat IV), I Wayan Suenda (Penggugat) dan Drs I Made Bratayasa (wakil dari Panitia Pengadaan Tanah Karyawan UNUD) pada pokoknya menyatakan bahwa “para pihak (yang menandatangani kesepakatan tersebut) bersedia dan setuju untuk menitipkan sertifikat hak milik Nomor 17327/Jimbaran (obyek sengketa) pada Kantor Notaris R. A. Nanik Priatini, SH. MKn, Notaris (tergugat III) sampai proses dan pihak-pihak yang berkepentingan dapat menyelesaikan masalah terkait dengan obyek tersebut diatas, yang nantinya akan dibuatkan perjanjian-perjanjian tertulis ; Selama permasalahan-

Hal 91 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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 mahkamah agung yang pihak terkait belum selesai maka segala bentuk

perbuatan hukum terkait dengan obyek tersebut diatas tidak dapat dilanjutkan”;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan kebenaran dalil gugatan Penggugat, yaitu “Apakah dalil gugatan penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang tanpa sepengetahuan penggugat telah melakukan berbagai perbuatan hukum berupa:

- Di buatnya akta kuasa menjual tanah obyek sengketa tertanggal 18 Juni 2012, yaitu akta kuasa menjual Nomor 17, yang isinya Tergugat II memberi kuasa kepada Tergugat I untuk mengurus, mengambil sertifikat termasuk menjual, melepaskan hak, mengoper atau cara lain, memindahtangankan kepada pihak lain atas tanah sengketa;
- Dibuatnya akta pengikatan jual-beli Nomor 01 tanggal 03 Juli 2012 tas tanah sengketa antara Tergugat I dan Tergugat IV dihadapan Tergugat III ;
- Dibuatnya akta jual beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 antara Tergugat I dan Tergugat IV dihadapan PPAT I Gusti Ayu Nilawati, SH ;

Merupakan perbuatan melawan hukum, yang telah menyebabkan penggugat menderita kerugian, baik moril maupun materiil”? ;

Menimbang, bahwa sebelum menjawab pertanyaan tersebut diatas, majelis memandang perlu untuk terlebih dahulu mengemukakan pengertian dari apa yang disebut dengan “**Perbuatan Melawan Hukum**” itu sendiri ;

Hal 92 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa hampir semua pendapat para ahli hukum tentang perbuatan melawan hukum itu, pasti merujuk pada Putusan *Hoge Raad*, yaitu sebuah Badan Peradilan Tertinggi di Negeri Belanda pada tahun **1919**. Putusan itu dikenal dengan nama Putusan dalam perkara *Lindenbaum-Cohen*. Sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara Lindenbaum vs Cohen pada Tahun 1919 tersebut, terdapatlah 4 (empat) kriteria Perbuatan Melawan Hukum. “Keempat kriteria dimaksud adalah :

- Bertentangan dengan Kewajiban Hukum si pelaku ;
- Melanggar Hak Subyektif orang lain ;
- Melanggar Kaidah Tatasusila ;
- Bertentangan dengan Azas Kepatutan, Ketelitian serta Sikap Hati-Hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain “

Menimbang, bahwa *Hoge Raad* dalam putusannya tersebut menggunakan kata “ATAU”, yang mengandung pengertian bahwa untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum, tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif. Dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif, maka telah terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa secara berturut-turut, kriteria pertama dan kedua meletakkan titik perhatian secara sepihak pada diri sipelaku dan pihak yang dirugikan. Sebaliknya dalam kriteria yang ke-empat, kedudukan pelaku dan pihak yang dirugikan diletakkan dalam suatu hubungan ‘ketergantungan, antara yang satu dengan yang lainnya. Dengan pemakaian kata ‘dengan/terhadap’ dalam rumusan “azas Kepatutan, Ketelitian serta Sikap Hati-Hati yang seharusnya

Hal 93 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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 mahkamah agung go id  
putusan seseorang dalam pergaulan *dengan* sesama warga masyarakat atau

*terhadap* harta benda orang lain”, maka azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati sipelaku diletakkan dalam hubungannya dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda pihak yang dirugikan. Dengan demikian, dalam putusan *Hoge Raad* tersebut, disatu pihak kita jumpai dua *kriteria absolut* (kriteria pertama dan kedua) yang berhubungan dengan hukum tertulis, sedangkan dilain pihak kita jumpai *kriteria Relatif* (kriteria ke-empat) yang berhubungan dengan hukum tidak tertulis ;

Menimbang, bahwa suatu perbuatan dipandang “*bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku*” manakala perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang (undang-undang dalam artian formil maupun materiil), yaitu setiap ketentuan umum yang bersifat mengikat. Ketentuan umum tersebut, tidak hanya dalam ruang lingkup hukum publik ( *‘wederrechtelijk’* dalam pengertian hukum pidana), akan tetapi dalam keadaan-keadaan tertentu dapat juga bersifat melanggar hukum ( *‘onrechmatig’* sebagai suatu pengertian hukum perdata) ;

Menimbang, bahwa setiap ketentuan umum yang bersifat mengikat termasuk dalam pengertian “*kewajiban Hukum*”. Apabila perbuatan seseorang menimbulkan kerugian bagi orang lain dengan cara melanggar suatu ketentuan undang-undang (dalam pengertian formil maupun materiil), maka ia telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, yakni ia telah bertindak secara bertentangan dengan kewajiban hukum-nya. Sebagai contoh, Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan, “Perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang Bagi Mereka yang Membuatnya”. Ketentuan seperti ini, melahirkan kewajiban hukum bagi para pembuatnya untuk menaati perjanjian itu sendiri ;

Hal 94 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id perbuatan yang “*bertentangan dengan kewajiban*

*hukum si pelaku*” diatas melihat suatu perbuatan dari sisi pelakunya, maka dalam suatu perbuatan yang dipandang “*melanggar hak subyektif orang lain*”, adalah melihat dari sisi korban, yaitu manakala hak seseorang menjadi terganggu sebagai akibat dari suatu perbuatan orang lain;

Menimbang, bahwa perbuatan yang bersifat “melanggar hak subyektif orang lain” ini, berhubungan erat dengan “*Ajaran tentang Gangguan*”. Ajaran tentang gangguan mengajarkan bahwa gangguan bersifat melawan hukum apabila karena perbuatan itu, terjadilah pelanggaran terhadap hak orang lain. Untuk menilai suatu gangguan telah terjadi atau tidaknya, tergantung penilaian tentang kadar gangguan itu sendiri serta keadaan yang meliputinya ;

Menimbang, bahwa dikatakan suatu perbuatan itu telah “*Melanggar Kaidah Tatasusila*”, manakala perbuatan tersebut bertentangan dengan kaidah-kaidah moral, sejauh hal itu diterima oleh masyarakat sebagai suatu kaidah hukum yang tidak tertulis. Dalam Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdara, ditentukan bahwa perjanjian yang bertentangan dengan kaidah tatasusila tidak diperkenankan dan tidak memilik kekuatan hukum. Bahkan apabila dikaji lebih jauh, putusan *Hoge Raad* dalam perkara *Lindenbaum-Cohen*, sebenarnya dapat juga dikatakan bahwa perjanjian antara *Cohen* dengan pegawai *Lindenbaum* untuk memata-matai majikannya adalah perjanjian yang bertentangan dengan kaidah Tatasusila

Menimbang, bahwa adapun suatu perbuatan dipandang “*Bertentangan dengan Kepatutan, Ketelitian dan Sikap Hati-Hati*”, manakala seseorang didalam pemenuhan kepentingannya, mengabaikan atau tidak memperdulikan kepentingan orang lain. Pemenuhan kepentingan seseorang haruslah sedemikian rupa sehingga tidak membahayakan atau mencederai kepentingan warga masyarakat yang lain ;

Hal 95 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagaimana telah dikatakan diatas bahwa keempat

kriteria perbuatan melawan hukum tersebut dapat digunakan secara mandiri, yaitu terlepas hubungannya dengan kriteria yang lain, maupun juga secara tidak mandiri, artinya bisa dalam hubungannya dengan kriteria yang lainnya. Dalam perkara *Lindenbaum-Cohen* diatas, kriteria Kepatutan, Ketelitian dan Sikap Hati-Hati dipergunakan secara mandiri, karena pada saat Cohen melakukan perbuatannya, yaitu mencuri rahasia perusahaan lain (Persaingan Curang), belum merupakan perbuatan yang melanggar suatu ketentuan perundang-undangan, juga tidak merupakan perbuatan yang melanggar hak subyektif orang (Lihat *Setiawan, Aneka Masalah Hukum Dan Hukum Acara Perdata*, penerbit Alumni, Bandung, 1992, Hal: 246-269) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan diatas, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah perbuatan para tergugat sebagaimana dikemukakan diatas dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa jika dilihat dari dalil gugatan point 1 sampai dengan 6 gugatan penggugat, maka dapatlah disimpulkan bahwa antara penggugat dan tergugat I ada hubungan hukum berupa perjanjian jual-beli tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran (obyek sengketa), dimana sesuai dengan perjanjian antara kedua belah pihak bahwa setelah sertifikat atas tanah tersebut terbit, maka pihak penggugat harus membayar sisa harga tanah (obyek sengketa) sebesar Rp. 3.635.000.000,- kepada Tergugat I paling lambat paling lambat 14 (empat Belas) hari kerja, dan jika Penggugat tidak melunasi sisa harga tersebut, maka uang yang telah diserahkan kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,- akan menjadi milik Tergugat I dan perjanjian jual-beli tersebut menjadi Batal ( bukti surat P-1 , khususnya Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual –beli ) ;

Hal 96 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Penggugat, ketika sertifikat terbit pada

tanggal 20 Maret 2012 dan Penggugat hendak melunasi sisa harga jual beli sesuai perjanjian diatas, pihak Penggugat mengetahui bahwa ada calon pembeli lain, sehingga muncul permasalahan. Karena adanya permasalahan tersebut, maka pada tanggal 27 Maret 2012 dibuatlah sebuah surat pernyataan tertanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dan ditanda-tangani oleh kuasa dari Tergugat IV (calon pembeli lain), Penggugat dan Tergugat I yang isinya pada pokoknya menyatakan bahwa “para pihak yang menandatangani surat pernyataan tersebut bersedia dan setuju untuk Menitipkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran tertanggal 20 Maret 2012 pada Tergugat III, sampai proses dan pihak-pihak yang berkepentingan dapat menyelesaikan masalah terkait dengan obyek tersebut, yang nantinya akan dibuatkan perjanjian-perjanjian tertulis. Selama permasalahan-permasalahan antara para pihak terkait belum selesai, maka segala bentuk perbuatan hukum terkait dengan obyek sengketa diatas tidak dapat dilanjutkan” ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil/argumentasi Penggugat tersebut, pihak tergugat I membantah akan adanya jual-beli tersebut, dan menyatakan bahwa “Yang benar adalah Penggugat dan I Nyoman sujastra telah melalaikan kewajibannya, sehingga atas kelalaian tersebut berlakulah Pasal 5 perjanjian pengikatan jual-beli dibawah tangan ( lihat bukti P-1 diatas) dan karena itu dibuatlah surat pernyataan tertanggal 27 Maret 2012;

Menimbang, bahwa dari bantahan Tergugat I diatas, terlihat dengan jelas bahwa argumentasi Tergugat I sangatlah tidak tepat. Jika merujuk pada perjanjian pengikatan jual-beli tertanggal 17 September 2010, jangka waktu 14 hari kerja baik diukur dari tanggal 20 Maret 2012 (tanggal terbitnya sertifikat), atukah tanggal 27 Maret 2012 (tanggal diketahuinya bahwa sertifikat telah terbit) itu sendiri, maka setelah 14 hari kemudian dari tanggal-tanggal tersebut, barulah pihak Penggugat dikatakan telah lalai memenuhi kewajibannya. Tetapi yang

*Hal 97 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

### 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, “Mengapa pada tanggal 27 Maret 2012 ( waktu yang masih dalam tenggang waktu sesuai perjanjian) itu dibuat Surat Pernyataan sebagaimana tersebut diatas”? Menurut pendapat Majelis, dengan adanya kesepakatan tertanggal 27 Maret 2012 itu, menunjukkan bahwa alasan dibuatnya kesepakatan dalam bentuk pernyataan/persetujuan bersama tersebut bukanlah dikarenakan pihak Penggugat lalai dalam memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian tertanggal 17 Nopember 2010, Sebab tanggal 27 Maret 2012 tersebut adalah masih dalam tenggang waktu 14 hari kerja, jikapun dihitung dari terbitnya sertifikat tertanggal 20 Maret 2012. Bahkan dengan adanya keterlibatan pihak Tergugat IV melalui kuasanya, yang ikut menandatangani surat pernyataan/persetujuan bersama tersebut, menunjukkan dengan jelas serta telah dapat membuktikan kebenaran dalil gugatan Penggugat bahwa sesungguhnya permasalahan tersebut muncul karena adanya keterlibatan calon pembeli lain (dalam hal ini Tergugat IV). Apabila bukan karena adanya pembeli lain (Tergugat IV), lalu mengapa dan untuk kepentingan apa pihak Tergugat IV melalui kuasanya juga ikut dalam penandatanganan surat pernyataan/persetujuan bersama tertanggal 27 Maret 2012 tersebut ? Bukankah perjanjian pengikatan jual-beli tertanggal 17 Nopember 2010 pihak Tergugat IV tidaklah menjadi salah satu pihak dari perjanjian tersebut? ;

Menimbang, bahwa tidak berbeda jauh dengan bantahan/jawaban Tergugat I diatas, maka dalam bantahan/jawaban Tergugat IV, dikatakan oleh Tergugat IV bahwa “penitipan sertifikat itu bukanlah disebabkan karena masuknya Tergugat IV dalam jual-beli tanah tersebut, melainkan karena setelah sertifikat terbit, ada ketidak-cocokkan antara Tergugat I dan Tergugat II dalam sidang panitia A, dimana Tergugat II tidak mengakui tanah tersebut sempat dijual kepada Tergugat I...”. Bantahan/jawaban Tergugat IV ini pula, menurut pendapat majelis adalah tidak sinkron dengan surat pernyataan/persetujuan bersama tertanggal 27 Maret

*Hal 98 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan.mahkamahagung.go.id bahwa persoalannya hanya ada antara Tergugat I dan Tergugat II, maka atas dasar kepentingan apa pihak Tergugat IV dan Penggugat ikut menandatangani surat pernyataan tersebut ;

Menimbang, bahwa begitu juga dengan Tergugat II. Jika benar bahwa persoalannya adalah antara Tergugat I dan Tergugat II, mengapa surat pernyataan/persetujuan bersama tertanggal 27 Maret 2012 tersebut bukan dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II saja? Mengapa surat pernyataan/persetujuan bersama tersebut hanya ditanda-tangani oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat IV tanpa melibatkan Tergugat II ?. Lagi pula, kalau memang benar bahwa permasalahan tersebut bukan karena kehadiran Tergugat IV selaku calon pembeli lain,

mengapa dalam jawaban Tergugat IV point 7 bagian akhir Tergugat IV menyatakan, "...karena sudah tidak ada lagi permasalahan antara Tergugat I dan Tergugat II, maka Tergugat IV kemudian *melanjutkan* jual-beli terhadap tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II? Kata-kata 'melanjutkan' tersebut, mengandung arti bahwa benar sebelumnya Tergugat IV memang telah menjadi calon pembeli, dan bukan baru muncul belakangan setelah permasalahan muncul ;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas, majelis berpendapat bahwa adalah masuk akal dan sinkron dengan dalil gugatan Penggugat , bahwa surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat IV tertanggal 27 Maret 2012 tersebut adalah disebabkan karena pihak Tergugat IV masuk sebagai calon pembeli lain selain daripada Penggugat. Dengan demikian, pada hemat majelis, dalil gugatan Penggugat tentang alasan atau sebab dibuatnya surat pernyataan/persetujuan bersama tertanggal 27 Maret 2012 adalah beralasan dan dapat dibuktikan kebenarannya ;

*Hal 99 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa gugatan telah dapat dibuktikan kebenaran dari alasan-alasan yang melahirkan adanya surat pernyataan/persetujuan bersama tertanggal 27 Maret 2012 sebagaimana dipertimbangkan diatas, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan, apakah surat pernyataan/persetujuan bersama tanggal 27 Maret 2012 tersebut dapat dikontruksikan sebagai sebuah perjanjian antara para pihak yang membuatnya serta konsekwensi-konsekwensi hukum yang ditimbulkannya apabila dilanggarnya kesepakatan atau isi dari surat pernyataan/persetujuan bersama tersebut ;

Menimbang, bahwa dari bentuk dan isi surat pernyataan/persetujuan bersama tertanggal 27 Maret 2012 yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat IV tersebut, pada hemat majelis adalah suatu bentuk perjanjian tertulis antara para pihak yang membuatnya, dan karena itu memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak tersebut. Apabila isi dari perjanjian tersebut diabaikan atau dilanggar oleh pihak yang membuatnya, jelas mempunyai akibat hukum ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, penggugat menyatakan bahwa para tergugat, yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melanggar isi kesepakatan yang ada dalam surat pernyataan tanggal 27 Maret 2012, dimana dalam surat pernyataan tersebut telah disepakati oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat IV bahwa selama masalah-masalah antara para pihak terkait Tanah sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran atau obyek sengketa belum selesai, maka segala bentuk perbuatan hukum terkait obyek tersebut tidak dapat dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, dikaitkan dengan jawaban-jawaban baik jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta didukung dengan bukti-bukti surat berupa : bukti surat Tergugat I tertanda : T.1- 12; T.1- 13; T.1-14 dan bukti Surat Tergugat IV tertanda

*Hal 100 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan T.IV -4 dalam keseluruhannya telah dapat

membuktikan bahwa benar setelah adanya kesepakatan tanggal 27 Maret 2012 tersebut, obyek tanah dengan bukti sertifikat hak milik Nomor 17327/Jimbaran yang dititipkan pada Tergugat III tersebut telah dilakukan beberapa perbuatan hukum, yaitu :

- Di buatnya akta kuasa menjual tanah obyek sengketa tersebut tertanggal 18 Juni 2012, yaitu akta kuasa menjual Nomor 17, yang isinya Tergugat II memberi kuasa kepada Tergugat I untuk mengurus, mengambil sertifikat termasuk menjual, melepaskan hak, mengoper atau cara lain, memindahtangankan kepada pihak lain atas tanah sengketa;
- Dibuatnya akta pengikatan jual-beli Nomor 01 tanggal 03 Juli 2012 atas tanah sengketa tersebut antara tergugat I dan tergugat IV dihadapan tergugat III ;
- Dibuatnya akta jual beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 atas obyek sengketa tersebut antara Tergugat I dan Tergugat IV dihadapan PPAT I Gusti Ayu Nilawati, SH ;

Menimbang, bahwa dengan adanya pengakuan yang juga didukung dengan bukti-bukti surat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, Majelis berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya, yaitu Tergugat I dan Tergugat IV telah melanggar kesepakatan yang tertuang dalam surat pernyataan/persetujuan bersama tanggal 27 Maret 2012 yang dibuat oleh mereka bersama dengan Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan-perbuatan para Tergugat sebagai suatu rangkaian dalam keseluruhannya, yaitu

*Hal 101 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dapat

dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan terdahulu, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum antara lain adalah perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, maupun bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang harus dimiliki pelaku perbuatan itu. Dari fakta-fakta yang terungkap melalui jawab-menjawab maupun bukti surat yang diajukan oleh kedua-belah pihak, telah dapat disimpulkan dan pula membuktikan bahwa disatu sisi Tergugat I bersama dengan Tergugat IV telah melakukan beberapa perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, yaitu melanggar apa yang telah disepakatinya bersama Penggugat sebagaimana tertuang dalam surat pernyataan/persetujuan bersama tanggal 27 Maret 2012, sementara disisi lainnya telah pula bersama-sama dengan Tergugat II dan Tergugat III melakukan beberapa perbuatan yang harus dipandang telah melanggar azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang harus dimiliki dalam pergaulan hidup masyarakat, khususnya kepada pihak Penggugat, dimana dengan keterlibatan ataupun peran serta dari para Tergugat secara bersama-sama, telah melahirkan atau menimbulkan beberapa perbuatan hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas, yang harus dipandang telah memenuhi kualifikasi sebagai suatu perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa adapun rangkaian perbuatan para Tergugat secara bersama-sama tersebut, adalah diawali dengan dibuatnya PPJB dan Akta Kuasa Nomor 2 tanggal 03 Juli 2012, perbuatan mana jelas dan terang melibatkan atau atas peran serta dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dimana Tergugat II telah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk mengadakan perikatan jual beli obyek sengketa dengan Tergugat IV, dimana segala akta yang

*Hal 102 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id perbuatan tersebut dibuat dihadapan Tergugat III

selaku Notaris

Menimbang, bahwa didalam jawabannya sendiri, pihak Tergugat II mengakui dan didukung pula oleh bukti-bukti surat, bahwa ia Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I dan Penggugat telah membuat kesepakatan tertanggal 14 Desember 2011, yang pada intinya bahwa obyek tanah sengketa dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I, dan selanjutnya Tergugat I menjual kembali kepada Penggugat. Begitu pula dengan jawaban Tergugat II yang juga sejalan dengan jawaban Tergugat III seputar penandatanganan akta kuasa menjual Nomor 17 tanggal 18 Juni 2012, dimana dikatakan oleh Tergugat II bahwa, “Tergugat II sampai menandatangani akta kuasa menjual tersebut adalah atas saran dari Tergugat I dan Tergugat III, bahkan Tergugat I menyatakan kepada Tergugat II bahwa Tergugat I bertanggung-jawab atas permasalahan yang timbul terkait dengan penandatanganan akta jual beli tersebut. Disamping menyarankan Tergugat II untuk menandatangani akta kuasa menjual tersebut, Tergugat III juga menyerahkan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), yang didalam kwitansinya tertulis, “sudah terima dari panitia pengadaan kaveling tanah Unud (Tergugat I), jumlah uang satu miliar rupiah, untuk pembayaran jasa bantuan proses SHM No. 17327/kel.Jimbaran seluas 22,790 M2 terletak di kel. Jimbaran, kec. Kuta Selatan, kab. Badung, Prop.Bali, tercatat atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara, dengan cek. No. FG452559, tertanggal 03 Juli 2012 dikeluarkan oleh Bank Mandiri” ;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat III sendiri (point 4 pokok perkara) dikatakan bahwa, “Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena baik dalam surat kesepakatan, akta kuasa menjual No. 17 tanggal

*Hal 103 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id secara tegas menyatakan, “apapun masalah yang

terjadi setelah penanda-tanganan ini menjadi tanggung jawab Tergugat I semua” ;

Menimbang, bahwa jika dicermati jawaban Tergugat III tersebut dan dikaitkan dengan pembayaran uang sejumlah satu miliar (uang mana berasal dari pihak Tergugat I) yang diserahkan oleh Tergugat III kepada Tergugat II diatas, menimbulkan suatu pertanyaan, “Kalau benar jawaban Tergugat III bahwa dirinya selaku notaris hanya menerima penitipan sertifikat hak milik Nomor 17327/ jimbaran, surat ukur tanggal 15 Maret 2012 dan hanya memproses jual-beli berdasarkan kesepakatan para pihak”, lantas “Mengapa tergugat III yang membayar uang sejumlah satu miliar rupiah diatas? Jika benar uang tersebut adalah berasal dari tergugat I, mengapa Tergugat III mau bertindak seolah-oleh seperti orang suruhan Tergugat I ? Mengapa Tergugat III tidak menyarankan agar Tergugat I sendiri yang menyerahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III hanya sebagai pejabat yang menyaksikan penyerahannya saja?” ;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan masalah penitipan sertifikat yang disertai dengan surat pernyataan/persetujuan bersama tanggal 27 Maret 2012. Apapun alasannya, Tergugat III tentu tahu alasan dari penitipan sertifikat tersebut. Adalah sulit untuk menerima argumentasi jika Tergugat III hanya menerima penitipan sertifikat tanpa mengetahui atas dasar apa dan atau dalam kaitannya dengan apa sehingga sertifikat itu dititipkan padanya. Karena dianggap tahu akan alasan penitipan sertifikat tersebut, dimana alasan-alasan tersebut dengan jelas tertuang dalam surat pernyataan tanggal 27 Maret 2012, dan para pihak yang bersetuju dan bersepakat untuk menitipkan sertifikat tersebut adalah Penggugat, Tergugat I dan Tergugat IV, maka seharusnya ketika hendak terjadi pelanggaran atas kesepakatan yang dibuat tersebut oleh salah satu dari pihak yang membuatnya, Tergugat III dapat mengingatkan akan pelanggaran tersebut. Paling

*Hal 104 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah, rumah yang telah melanggar kesepakatan tersebut adalah pihak Tergugat

I dan Tergugat IV, maka Tergugat III memiliki kesempatan untuk menyampaikannya pada penggugat sebagai wujud tanggungjawab dari Tergugat III yang telah dipercaya para pihak untuk dititipkannya sertifikat tersebut. Apalagi perbuatan hukum yang bersifat pelanggaran atas kesepakatan tersebut yang terjadi selanjutnya, juga melibatkan peran serta tergugat III selaku pejabat Notaris untuk membuat akta-akta sebagaimana telah dikemukakan diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III, walaupun mengetahui akan terjadinya pelanggaran atas kesepakatan yang dibuat para pihak yang menitipkan sertifikat kepadanya, tetapi membiarkan hal tersebut terjadi bahkan Tergugat III pula yang memfasilitasi lahirnya akta-akta yang bersifat pelanggaran atas kesepakatan tersebut, pada hemat Majelis adalah suatu bentuk perbuatan yang melanggar azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh Tergugat III dalam hubungannya dengan salah pihak pihak yang menjadi korban dalam pelanggaran tersebut, yang dalam hal ini adalah pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya dengan Tergugat II, dimana sertifikat yang dititipkan pada Tergugat III diatas adalah atas nama atau sebagai pemilik sertifikat tersebut. Sebagai pihak yang telah memberi kuasa kepada penggugat untuk mengurus sertifikat hingga terbitnya sertifikat itu, dan juga telah bersepakat dengan Tergugat I dan Penggugat bahwa tanah obyek sengketa tersebut dijual kepada penggugat, maka Tergugat II seharusnya tidak memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual tanah sengketa kepada pihak lainnya, yang dalam hal ini adalah Tergugat IV. Alasan yang dikemukakan oleh Tergugat II bahwa dia Tergugat II mau melakukan hal tersebut karena atas saran dari Tergugat I dan Tergugat III serta adanya jaminan dari Tergugat I bahwa apabila timbul masalah dikemudian hari menjadi tanggungjawab sepenuhnya Tergugat I, adalah alasan-alasan yang tidak dapat dipertanggung-jawabkan secara hukum. Alasan-

Hal 105 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

### 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

Tergugat II tersebut, disamping telah melanggar berbagai perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat, juga sekaligus memperlihatkan bahwa Tergugat II secara sadar mengetahui bahwa dengan melakukan berbagai perbuatan hukum yang menyimpangi kesepakatan para pihak tertanggal 27 Maret 2012, akan menimbulkan permasalahan dengan penggugat. Perbuatan Tergugat II tersebut, bersama-sama dengan Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah melakukan berbagai perbuatan hukum terkait obyek sengketa, padahal diketahui oleh mereka para Tergugat bahwa permasalahan dengan Penggugat belum diselesaikan, pada hemat Majelis adalah perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum mereka serta melanggar asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki setiap orang dalam hubungannya dengan orang lain. Dengan demikian, perbuatan-perbuatan para Tergugat tersebut jelas dan terang masuk dalam kualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas, majelis berkesimpulan bahwa pihak penggugat telah dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil pokok gugatannya, yaitu bahwa perbuatan-perbuatan para tergugat berupa :

- Di buatnya akta kuasa menjual tanah obyek sengketa tertanggal 18 Juni 2012, yaitu akta kuasa menjual Nomor 17, yang isinya Tergugat II memberi kuasa kepada tergugat I untuk mengurus, mengambil sertifikat termasuk menjual, melepaskan hak, mengoper atau cara lain, memindahtangankan kepada pihak lain atas tanah sengketa;

Hal 106 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Dibuatnya akta pengikatan jual-beli Nomor 01 tanggal 03 Juli

2012 atas tanah sengketa antara Tergugat I dan Tergugat IV

dihadapan Tergugat III ;

- Dibuatnya akta jual beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 antara Tergugat I dan Tergugat IV dihadapan PPAT I Gusti Ayu Nilawati, SH ;

***Adalah merupakan perbuatan-perbuatan melawan hukum ;***

Menimbang, bahwa sebaliknya dari pihak para Tergugat, dengan berbagai bantahan yang dikemukakan dan telah pula dipertimbangkan secara bersama-sama dengan pertimbangan atas dalil-dalil gugatan penggugat diatas, pada hemat majelis telah tidak mampu membuktikan kebenaran daripada dalil-dalil bantahannya tersebut ;

Menimbang, bahwa dari jawaban Tergugat I maupun Tergugat IV yang mencoba mengaitkan masalah jual-beli obyek sengketa ini dengan peristiwa jual-beli dimasa lampau, yaitu jual-beli antara pihak Tergugat I dengan leluhur dari Tergugat II pada tahun 1986, tentulah memunculkan suatu persoalan tersendiri. Jika dihitung dari tahun 1986 sampai dengan tahun 2010, maka pertanyaannya adalah Mengapa pihak Tergugat I berdiam diri kurang lebih selama 14 Tahun ? Bukankah jangka waktu selama 14 tahun tersebut adalah lebih dari cukup untuk melakukan proses lanjutan dari jual-beli obyek sengketa, baik dengan leluhur Tergugat II ( I Redeg yang meninggal tahun 2004) maupun dengan Tergugat II sendiri? Jika jual-beli pada tahun 1986 tersebut adalah sah, lantas mengapa ditahun 2012 masih diperlukan persetujuan/batau pengakuan dari pihak Tergugat II terkait dengan jual-beli obyek sengketa? Hal lain yang juga menimbulkan pertanyaan adalah ketika Majelis melakukan Sidang Di Tempat (Pemeriksaan Lokasi Obyek Sengketa), dimana ternyata obyek sengketa, yaitu tanah dengan

*Hal 107 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan mahkamah agung 67/Pdt.G/2015/Jimbaran tersebut telah dan sedang dikuasai oleh pihak Penggugat. Hal-hal yang demikian ini, menimbulkan suatu persangkaan bahwa persoalan tentang obyek sengketa tersebut tidak dapat dilepas-pisahkan dengan pihak penggugat ;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan salah satu dalil Penggugat yang sama sekali tidak dipersoalkan atau tidak dibantah oleh pihak Tergugat I maupun Tergugat IV, yaitu seperti adanya keharusan bahwa setelah obyek sengketa ini dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I, kemudian dijual lagi kepada Penggugat.

Mengapa hal yang demikian sampai terjadi? Bukankah ketika pihak Tergugat II telah menjual kepada

Tergugat I, pihak Tergugat II tidak lagi memiliki hak atas obyek sengketa, apalagi sampai menentukan bahwa obyek sengketa harus dijual lagi oleh pihak Tergugat I kepada Penggugat? ;

Menimbang, bahwa jawaban atas pertanyaan-pertanyaan tersebut diatas, setidaknya dapat diperoleh dari apa yang disampaikan oleh pihak Tergugat II dalam jawabannya, yaitu bahwa pihak Tergugat II memiliki pinjaman uang pada Penggugat, dengan perjanjian akan dibayar setelah Penggugat menjual kembali tanah obyek sengketa tersebut. Paling tidak, dengan adanya kompleksitas permasalahan sebagaimana terlihat dari pertanyaan-pertanyaan diatas, menunjukkan keterkaitannya dengan kesepakatan tanggal 27 Maret 2012, yang isinya antara lain, menyatakan bahwa selama permasalahan-permasalahan diantara para pihak belum selesai, maka tidak diperkenankan adanya perbuatan-perbuatan hukum atas obyek sengketa. Dengan demikian, pengabaian atas isi kesepakatan tertanggal 27 Maret 2012, terutama oleh Tergugat IV yang juga merupakan pihak didalam kesepakatan tersebut, memperlihatkan suatu itikad yang buruk dari Tergugat IV ;

Hal 108 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan mengenai apa yang dikatakan oleh Tergugat IV dengan merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 932.K/Sip/1973 tanggal 12 Nopember 1975 yang menyatakan, “Jualbeli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajaran untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan”, Majelis berpendapat bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut semata-mata ditujukan kepada pembeli yang beritikad baik. Sementara dalam perkara dengan Penggugat ini, Tergugat IV selaku pembeli tanah obyek sengketa adalah seorang pembeli yang tidak termasuk dalam kategori pembeli beritikad baik ;

Menimbang, bahwa dikatakan Tergugat IV adalah pembeli yang tidak beritikad baik karena sejak awal sebelum Tergugat IV membeli tanah tersebut, Tergugat IV telah mengetahui bahwa ada permasalahan atas tanah sengketa tersebut, bahkan Tergugat IV sendirilah yang menciptakan permasalahan atas tanah itu, yaitu dengan cara masuk sebagai calon pembeli selain daripada Penggugat (yang telah lebih dahulu membeli tanah tersebut), yang kemudian melahirkan kesepakatan tertanggal 27 Maret 2012 sebagaimana telah dipertimbangkan terdahulu diatas. Oleh karena Tergugat IV adalah pembeli yang tidak beritikad baik, maka tergugat IV tidak patut mendapatkan perlindungan hukum. Hanya pembeli yang beritikad baik saja yang mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1230.K/Sip/1982 tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan, “*Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum*” ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak penggugat telah dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sementara Para Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalilnya maka selanjutnya Majelis akan

Hal 109 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015

#### 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 putusan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam

petitum gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point 2 sampai dengan point 10 , pada hemat Majelis adalah beralasan menurut hukum dan karena itu patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa adapun terhadap petitum gugatan Penggugat point 11 sampai dengan point 14, pada hemat Majelis adalah tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka sebagai pihak yang dikalahkan, para Tergugat dihukum pula untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya

akan dinyatakan dalam amar putusan ;

Mengingat Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Bersangkutan Dengan Perkara Ini ;

## MENGADILI

### **DALAM EKSEPSI :**

Menolak Eksepsi Para Tergugat ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Mengabulkan gugatan Pengggugat untuk sebagian ;
- 2 Menyatakan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual - Beli di bawah tangan 17 September 2010 antara Tergugat I dan Penggugat adalah sah;
- 3 Menyatakan Hukum Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat II tanggal 14 Desember yang berisi telah menjual tanah seluas 22.700 M2 tersebut kepada Tergugat I, Drs. Made Bratayasa

*Hal 110 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Konia yang menjual kembali tanah itu kepada

Penggugat adalah sah ;

- 4 Menyatakan Hukum Surat Pernyataan tanggal 27 Maret 2012, yang ditanda-tangani oleh I Made Suwena, SH. Kuasa dari Tergugat IV, Penggugat dan Tergugat II yang isinya setuju menitipkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran atas tanah tertanggal 20 Maret 2012, Surat Ukur tanggal 15-3-2012 nomor 11654/Jimbaran/2012, luas 22. 790 M2 atas nama Tergugat II pada Notaris R.A. Nanik Priantini, SH.Mkn. (Tergugat III) adalah sah ;
- 5 Menyatakan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV telah berbuat melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- 6 Menyatakan hukum pemberian kuasa oleh Tergugat II kepada Tergugat I sesuai Akta Kuasa Menjual nomor 17 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah perbuatan Melawan Hukum, sehingga akta kuasa menjual nomor 17 tanggal 8 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III itu tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- 7 Menyatakan hukum pembuatan akta pengikatan jual-beli Nomor 1 tanggal 3 Juli 2012 dihadapan R.A. Nanik Priantini, SH. Mkn (Tergugat III) oleh Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Tergugat III Nomor 17 tanggal 18 Juni 2012 dengan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum, sehingga akta pengikatan jualbeli nomor 1 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat III tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat ;

Hal 111 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id hukum jual - beli atas tanah sengketa Sertifikat

Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran tertanggal 20 Maret 2012, seluas 22.790 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang (NIB) : 22.03.09.01.15675 Surat Ukur Tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/ Jimbaran/2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, dan I Ketut Ngara yaitu Tergugat II yang dilakukan oleh Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II kepada Tergugat IV sebagaimana tercantum dalam akta jual beli nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, SH adalah perbuatan melawan hukum, sehingga akta jual-beli nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT) I Gusti Ayu Nilawati, SH tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

**9** Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik nomor 17327/ Jimbaran atas nama Emi Sukiati Lasimon yaitu Tergugat IV adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

**10** Menghukum Tergugat II untuk menjual tanah sengketa sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Jimbaran tertanggal 20 Maret 2012, seluas 22.790 M<sup>2</sup> dengan nomor induk bidang (NIB) : 22.03.09.01.15675 Surat Ukur tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara kepada Penggugat, sesuai Surat Pernyataan tanggal 14 Desember 2011;

**11** Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

*Hal 112 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat

IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 942.000,- (Sembilan ratus empat puluh dua ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar.pada Hari Senin Tanggal 02 Nopember 2015 oleh kami, **ACHMAD PETEN SILI,SH.,MH.** . selaku Hakim Ketua Majelis, **AGUS WALUJO TJAHJONO,SH.,M.Hum.** dan **I PUTU GDE HARIYADI, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SENIN , tanggal 07 Desember 2015 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Hakim-hakim Anggota yang sama dengan dibantu oleh **IDA AYU GDE WIDNYANI, S.H, M.Hum** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa

Tergugat I , Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dn Kuasa Tergugat IV.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

t.t.d

t.t.d

**Agus Walujo Tjahjono,SH.M.Hum.**

**Achmad Peten Sili,SH.,MH**

t.t.d

**I Putu Gde Hariadi, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

Hal 113 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



t.t.d

**Ida Ayu Gde Widnyani, S.H, M.Hum**

**Perincian biaya :**

- Biaya pendaftaran .....	Rp. 30.000
- Biaya Proses .....	Rp. 50.000
- Biaya PNBP .....	Rp. 25.000,
- Biaya panggilan .....	Rp. 426.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 400.000,-
- Meterai .....	Rp. 6.000,-
- Redaksi .....	Rp. 5.000,-
<b>J u m l a h .....</b>	<b><u>Rp. 942.000,-</u></b>

(sembilan ratus empat puluh dua ribu rupiah)

**Catatan I :**

Dicatat disini bahwa pada hari RABU tanggal 16 Desember 2015 Tergugat I dan IV melalui kuasanya ( I MADE SUWENA,SH ) .dan Tergugat III melalui Kuasanya ( Dr. SIMON NAHAK,,SH.MH) sama-sama telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 67/Pdt.G/2015/ PN Dps. tertanggal 07 Desember 2015 ;

**Panitera Pengganti,**

t.t.d

Hal 114 dari 114 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IDA AYU GDE WIDNYANI, SH.,M.Hum.

Untuk Salinan Resmi  
Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

I KETUT SULENDRA SH.  
NIP.19571231 197603 1 002

Hal 115 dari 115 halaman Perkara Nomor 67/Pdt.G/2015