



**PUTUSAN**

**Nomor 143 /PDT/2016/PT DPS.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

**A L I A H**, wanita umur 87 tahun, pekerjaan tiada, bertempat tinggal di Desa

Celukan Bawang, Kecamatan Gerokgak Kabupaten Buleleng;

Dalam hal ini memberikan kuasanya kepada KETUT SUARTANA,SH. dan KETUT SERINGGA, SH, Advokat dan konsultan hukum dari Kantor LBH Singaraja, yang beralamat di JL. P. Menjangan BTN Banyuning Indah Blok. G. No. 8a Singaraja, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2015 dan telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja, tanggal 22 September 2015, Nomor : 274/SK.TK I/2015/PN. Sgr, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING / semula PENGGUGAT ;**

**Lawan:**

**1. HIDAYAT HISNAINI**, laki-laki, Umur 40 Tahun, beralamat di Desa Celukan Bawang Kecamatan Gerokgak Kabupaten Buleleng (saat ini sedang menjalani pidana di Lembaga Pemasyarakatan/LP Singaraja), selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I / semula TERGUGAT I;**

**2. KETUT WIJANA**, laki-laki, Umur 52 Tahun, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Toko/Dealer Honda PT Merta Buana Motor, yang beralamat di JL. A.Yani Barat No.188 Singaraja selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II / semula TERGUGAT II ;**



3. **KETUT ASTAWA**, laki-laki, umur 42 tahun, pekerjaan swasta, beralamat di Desa Sinabun, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III / semula TERGUGAT III** ;

4. **GEDE PUTU ARSANA, SH**, laki-laki, pekerjaan Notaris/PPAT yang beralamat di Jl. Diponegoro No.30 Singaraja selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV / semula TERGUGAT IV** ;

5. **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng**;

selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING / semula TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, Nomor : 143/Pen.Pdt/2016/PT DPS. tanggal 31 Agustus 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

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

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 September 2015 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja , tertanggal 22 September 2015 dibawah Register Nomor 427/Pdt.G/2015/PN.Sgr telah mengemukakan dalil dalil gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah tegalan seluas 3050 M2 , dan sudah bersertifikat yaitu dengan Sertifikat Hak Milik No.712, terletak di Desa Celukan Bawang, Kecamatan Gerokgak Kabupaten Buleleng, yaitu dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik
- Sebelah Timur : Jalan dan tanah milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Jalan raya Singaraja – Gilimanuk
- Sebelah Barat : Tanah milik

Tanah mana untuk selanjutnya disebut sebagai **Tanah/Obyek Sengketa**

2. Bahwa dalam perkara ini, terhadap obyek sengketa, terjadi persekongkolan jahat, terjadi rekayasa mafia kecil-kecilan antara Tergugat I selaku cucu dari penggugat dengan tergugat II selaku Pemilik Uang sekaligus rentenir dan Bank Gelap dengan dibantu tergugat III sebagai adik kandung dari tergugat II sekaligus sebagai maklar kasus dan pihak yang berpura-pura sebagai pembeli dan terakhir Notaris yang juga berperan dalam persekongkolan jahat ini, dan tak lupa pula peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng (BPN) yang dengan super kilat dan memecahkan rekor Muri yaitu bisa menerbitkan sertifikat dalam waktu 2 hari setelah dilakukan pengukuran, (pengukuran dilakukan tanggal 14 Sep 2015 dan sertifikat terbit tanggal 16 Sep 2015) sehingga tanah sengketa milik seorang nenek tua renta berusia 87 tahun yang sudah tidak bisa berjalan akan kehilangan harta satu-satunya yaitu obyek sengketa tempat peristirahatannya saat ini ;
3. Bahwa persekongkolan ini dimulai dari tingkah laku buruk dari Tergugat I, yang tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari penggugat, menjaminkan sertifikat milik penggugat di Bank Sinar Singaraja dengan pinjaman sebesar 50 Juta Rupiah dan oleh karena tidak ada masalah dan tidak diketahui oleh penggugat maka timbullah nafsu besarnya untuk mendapatkan uang yang lebih besar lagi walaupun dengan bunga besar dan resiko tinggi, yang penting dapat uang ;
4. Bahwa melalui perantara calo/maklar uang sampailan tergugat I bertemu dengan tergugat II seorang konglomerat muda, pemilik Dealer Sepeda Motor terkenal yang sekaligus juga rentenir dan Bank Gelap ;

Halaman. 3 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa akhirnya disepakati jumlah pinjaman adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan bunga sebesar 5% per-bulan dan uang sejumlah tersebut diberikan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan dari Tergugat I, bisa setiap hari, kadang setiap minggu kadang setiap bulan, sungguh merupakan sistim baru dalam pinjam meminjam ;
6. Bahwa selanjutnya dimulailah tahap-tahap pinjaman yaitu dimulai dari tanggal 19 April 2012 yaitu sebesar 16 Juta Rupiah, tanggal 24 April 2012 sebesar 3 Juta Rupiah, tanggal 26 April 2012 sebesar 3 juta rupiah, tanggal 3 Mei 2012 sebesar 85 juta rupiah (untuk pelunasan hutangnya di Bank Sinar) dan seterusnya sampai akhirnya pinjaman berlanjut sampai melebihi kesepakatan awal dan terakhir pinjaman tanggal 30 Oktober 2012 sebesar Rp. 6.275.000,-, sehingga total pinjaman secara keseluruhan adalah sebesar Rp. 230.775.000,- (dua ratus tiga puluh juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah );
7. Bahwa dengan sistim hukum rentenir, bunga berbunga seperti bank gelap akhirnya hutang sebesar 200 jutaan menjadi berlipat lebih dari 3 X dalam tempo 2 tahun yaitu menjadi hampir 7 ratus jutaan rupiah tepatnya ( Rp. 692.679.942,-) sungguh sistim perhitungan yang menggiurkan sekaligus menyakitkan ;
8. Bahwa selanjutnya perbuatan tergugat I ini diketahui oleh keluarga besar, tergugat mengaku khilap, bertobat dan menyesali perbuatannya, dan selanjutnya keluarga besar bermaksud melunasi hutang tersebut secara kekeluargaan sesuai dengan perhitungan bunga yang wajar walaupun lebih tinggi dari ketentuan bunga Bank yang berlaku sesuai dengan ketentuan per-bank-kan, tetapi ternyata tergugat II, menolak dengan tegas dan tetap meminta pelunasan hutangnya harus dengan sistim rentenir, lintah darat dan peraturannya sendiri ;

Halaman. 4 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa ternyata tergugat II, memang canggih, tanpa sepengetahuan penggugat dan tergugat I, tergugat II kemudian bekerjasama dengan saudara kandungnya yaitu tergugat III dan dibantu oleh Notaris yang sangat ceroboh dan hanya memikirkan ongkos pembuatan akta yang dilipatgandakan nilainya serta dibantu pula oleh BPN yang menerima sogokan untuk segera mengalihkan kepemilikan terhadap obyek sengketa;
10. Bahwa ternyata kemudian dengan memalsukan sidik jari/cap jempol dari penggugat terjadilah transaksi jual beli rekayasa, dimana seolah-olah penggugat telah menjual tanahnya kepada tergugat III, yaitu pada tanggal 13 September 2012 dengan Akta Jual beli No.593 /2012 dimana tidak mungkin penggugat dan tergugat III hadir dihadapan Notaris tetapi dengan ceroboh dan gegabahnya Notaris bersedia melakukan transaksi jual beli tersebut :
11. Bahwa sungguh tidak masuk logika hukum, dimana pinjam-meminjam terjadi antara tergugat I dan tergugat II, tetapi tiba-tiba datang tergugat III yang tidak ada hubungan hukum langsung bertindak sebagai pembeli ;
12. Bahwa terjadi banyak kejanggalan yang nyata terhadap Akta Jual –Beli dan transaksi jual beli ini, sesuai dengan penelitian dan penelusuran kami, ternyata dalam Akta Jual-beli tersebut, penggugat memang membubuhkan Cap Jempol dan ternyata terbukti pula “ Cap Jempol “ yang ada dalam Akta Jual-beli tersebut 100 % bukan merupakan Cap Jempol dari Penggugat ;
13. Bahwa setelah ditelusuri lebih jauh, besar kemungkinan “Cap Jempol “ tersebut bisa dilakukan oleh Pihak Tergugat I dan bisa pula dilakukan oleh Staf Notaris atau Staf dari Tergugat II, dan terhadap hal ini kami telah melaporkan kepada pihak Kepolisian dan masih dalam proses pemidanaan;
14. Bahwa kejanggalan lain adalah ternyata Cap Jempol tersebut dilakukan pada tanggal 13 September 2012 dimana proses pinjam meminjam antara

Halaman. 5 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS

#### Disclaimer

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



pihak tergugat I dan tergugat II masih berlangsung, pada tanggal 30 Oktober 2012, pihak tergugat II masih memberikan pinjaman kepada tergugat I sejumlah Rp. 9.500.000,- dan Rp. 6.275.000,- sehingga tidaklah masuk logika hukum ketika seseorang masih memberikan pinjaman uang sedangkan obyek jaminan telah berpindah tangan ke pihak lain ;

15. Bahwa kami penggugat juga menyayangkan sikap Notaris yang sangat ceroboh dan tidak melakukan cek dan recek terhadap Akta yang dibuatnya, seseai dengan ketentuan hukum yang berlaku, semestinya sebelum membuat sebuah "Akta", Notaris harus terlebih dahulu membacakan maksud dan tujuan dibuatnya Akta tersebut, menjelaskan dengan bahasa yang bisa dimengerti sampai para pihak mengetahui apa maksud dan tujuan dari dibuatnya Akta tersebut, kami penggugat sangat yakin, jangankan menjelaskan sampai mengerti, wajah dari Penggugat (Ibu Aliah) pun Notaris Pasti tidak tahu dan tidak pernah melihat karena suah tua renta dan hanya berbaring di tempat tidur, dan untuk itu, kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membebaskan "Sumpah Tambahan" kepada pihak Notaris (tergugat IV) dan Tergugat III selaku pihak pembeli secara adat dan Agama Hindu dan masalah sarana upacara (banten) sumpah kami penggugat bersedia menanggung biayanya;
16. Bahwa untuk mengelabui catatan dan membersihkan identitas dalam sertifikat, selanjutnya tergugat III melakukan pemecahan terhadap Sertifikat No. 712 yang awalnya seluas 30,5 Are, menjadi sertifikat No.01689 seluas 10 are dan 20 are yang akan dipecah-pecah lagi untuk menghilangkan jejak kejahatannya ;
17. Bahwa sebagai pembeli yang beritikad tidak baik, tergugat III, tidaklah perlu mendapatkan perlindungan hukum ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa dengan rentetan kejadian tersebut, sudah sepatutnyalah apabila Akta Jual Beli No.593, tanggal 13 September 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/Tergugat IV, dinyatakan tidak sah, cacat yuridis dan patut dibatalkan demi hukum ;

19. Bahwa dengan dinyatakannya Akta Jual beli tersebut batal demi hukum maka seluruh proses hukum yang timbul sebagai akibat adanya Akta tersebut, termasuk pula peralihan Hak dari pihak penggugat menjadi atas nama tergugat III, patut pula dinyatakan tidak sah, cacat yuridis dan patut pula dibatalkan demi hukum ;

Berdasarkan atas uraian-uraian tersebut diatas maka kami mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Singaraja, sesegera mungkin menunjuk Majelis Hakim, menentukan jadwal persidangan dan selanjutnya mengambil putusan yang amarnya sebagai berikut :

## **MENGADILI :**

1. Mengabulkan Gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa adalah sah milik penggugat ;
3. Menyatakan Hukum bahwa Tergugat I, tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan Hukum ;
4. Menyatakan hukum bahwa tergugat III sebagai pembeli yang beritikad tidak baik, tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum ;
5. Menyatakan hukum bahwa Akta jual beli yang dibuat oleh Pihak Tergugat IV/Notaris terhadap obyek sengketa yaitu dengan Akta jual beli No.593 tertanggal 13-9-2012 adalah tidak sah, cacat yuridis dan patut dinyatakan batal demi hukum ;
6. Menyatakan hukum bahwa proses peralihan hak dari atas nama penggugat (Aliah) menjadi atas nama tergugat III (Ketut Astawa) terhadap obyek sengketa adalah tidak sah, cacat yuridis dan patut dinyatakan batal demi hukum ;

Halaman. 7 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan hukum bahwa segala proses hukum yang berkaitan dengan obyek sengketa yang dilakukan oleh tergugat III kepada siapapun juga adalah tidak sah cacat yuridis dan patut dinyatakan batal demi hukum ;
8. Menyatakan hukum bahwa sertifikat hak milik no.01689 seluas 1000 M2 yang merupakan pemecahan dari sertifikat hak milik No. 712, yang tercantum atas nama Ketut Astawa (tergugat III) adalah tidak sah, cacat hukum dan patut dibatalkan demi hukum ;
9. Menyatakan hukum bahwa semua/segala produk hukum yang timbul terhadap obyek sengketa sebagai akibat dari perbuatan hukum tergugat III adalah tidak sah, cacat yuridis dan patut dibatalkan demi hukum ;
10. Menghukum kepada tergugat I, II, III dan IV untuk membayar biaya perkara;
11. *Ex Aequo Et Bono.*

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Setelah saya membaca dengan seksama, maka saya merasakan gugatan tersebut adalah benar karena yang paling salah adalah saya, saya merasa berdosa dan menyesal telah membuat Nenek saya menderita. saya memang patut disalahkan karena saya telah menggadaikan sertifikat nenek saya, saya telah memalsukan cap jempol nenek saya dalam Akta Jual Beli sehingga saya merasa bersalah dan berdosa ;
2. Saya ingin memberikan pengakuan yang sejujurnya dan sesuai dengan kejadian yang sebenarnya dan saya bersedia disumpah didepan hakim sesuai dengan agama yang saya anut yaitu Agama Islam .
3. Saya benar telah mengambil sertifikat tanah No.712 seluas 3050M2 terletak di Desa Celukan Bawang Kecamatan Gerokgak Buleleng atas nama nenek saya yaitu atas nama Aliah, yang jadi obyek sengketa dalam perkara ini.

Halaman. 8 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



Sertifikat itu awalnya saya gadaikan di bank sinar dan kemudian saya oper gadaikan lagi dengan orang yang bernama Ketut Wijana /Tergugat II sejumlah 150 juta dengan bunga 5 % per bulan ;

4. lama kelamaan ternyata, pinjaman saya membengkak dengan sistim bunga berbunga sehingga jumlahnya menjadi banyak tetapi kemudian saya berusaha membayar waktu itu kira-kira hutang saya sudah membengkak menjadi 350 juta tetapi ditolak oleh Ketut Wijana /Tergugat II.
5. Saya kecewa dan marah kenapa saya mau membayar hutang tidak diberikan. tetapi alasannya dalah hutang sudah menjadi 600 juta, kalau mau membayar harus 600 juta. saya tentu saja tidak mau.
6. kemudian pada suatu hari, ada petugas dari notaris datang ingin meminta tanda tangan nenek saya yaitu nenek Aliah dengan janji saya akan dikasi uang tambahan lagi. saya kemudian berpura=pura masuk kedalam rumah untuk minta cap jempol nenek saya katanya untuk pembuatan akta jual beli. saya curiga kenapa yang datang adalah anak buah dari Ketut Wijana dan 2 orang dari notaris sedangkan notarisnya tidak ikut. Sehingga saya langsung cap jempol memakai jari saya sendiri;
7. Saya berani bersumpah dan saya juga sudah jelaskan pada polisi tentang cap jempol ini. yang cap jempol dalam akta jual beli adalah saya dan bukan nenek saya Aliah . dan saya bersedia disumpah didepan hakim atas pengakuan yang jujur ini. saya bersedia pula ditahan karena saya memang besalah dan berdosa pada nenek saya. karena perbuatan saya membuat tanah milik nenek saya mau diambil oleh Ketut Wijana dan ketut Astawa ;
8. Saya memang saat ini dilaporkan ke polisi oleh nenek saya karena mamalsukan cap jempol dalam akta jual beli dan menurut polisi memang benar cap jempol dalam akta jual beli adalah bukan milik Nenek Aliah dan memang cap jempol saya sendiri ;



9. sekali lagi saya jelaskan bahwa jual beli terhadap obyek sengketa antara Nenek Aliah dengan Ketut Astawa dengan Akta No. 593 tertanggal 13-9-2012 yang melakukan Cap Jempol adalah saya dan bukan Nenek saya Aliah /penggugat .;
10. Saya mohon Kepada YTH. Bapak IBU Hakim agar segera membatalkan akta jual beli no. 539 antara Aliah dan Ketut Astawa ,tanggal 13-9-2012 yang dibuat oleh Notaris Gede Putu Arsana tersebut karena ada pemalsuan cap jempol yang saya lakukan .
11. Saya mohon agar bapak dan ibu hakim yang memeriksa perkara ini bisa bersifat adil. dan menegakkan kebenaran. saya bersedia mengembalikan uang-uang yang saya pinjam kepada ketut Wijana/tergugat I asalkan tanah nenek saya aliah dikembalikan ;
12. Bahwa saya juga mohonkan agar walaupun saya ditahan karena mencuri dan memalsukan cap jempol maka pihak pegawai notaris dan pihak pembeli juga ditahan untuk tegaknya kebenaran dan keadilan .

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI:**

**1. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*):**

Bahwa Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), karena dalam gugatan tidak boleh menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Bahwa judul gugatan Penggugat dalam perihalnya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi setelah dicermati pada uraian gugatannya (*Posita*) ternyata banyak hal menguraikan tentang adanya perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), sehingga gugatan yang seperti ini tidak dibenarkan dalam hukum dan disebut dengan gugatan kabur;



Bahwa hal tersebut telah dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/Pdt/1970 tanggal 21 Nopember 1970 Jo. No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 Jo. No. 897 K/Sip/Pdt/1997 tanggal 21 Januari 2001 pada pokoknya berkaidah hukum : **“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tertib ber-acara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”;**

**2. Gugatan Penggugat error in objecto:**

Bahwa sebagaimana dalil Penggugat **“obyek sengketa”** adalah tanah sertifikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik  
Sebelah Selatan : Jalan Raya Singaraja-Gilimanuk;  
Sebelah Timur : Jalan dan Tanah Milik;  
Sebelah Barat : Tanah Milik;

Bahwa tanah sertifikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah telah beralih keatas nama Tergugat III sehingga tanah sertifikat tersebut telah berubah menjadi tanah sertifikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa berdasarkan Akta Jual-Beli No. 593/2012 tanggal 13 September 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV, dan terhadap tanah sertifikat No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa telah dipecah menjadi sertifikat No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertifikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat yang menyatakan tanah sertifikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah sebagai "OBYEK SENGKETA" **adalah salah sehingga gugatan Penggugat adalah "error in objecto"**;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan hukum gugatan penggugat tidak dapat diterima (**niet onvankelijke verklaard**);

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan apa yang diuraikan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 2 (dua) dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita 2 (dua) oleh karena dalil tersebut sangat mengada-ada, imajiner dan sangat-

Halaman. 12 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



sangat tendensius, menuduh tanpa dasar hukum dan fakta hukum yang jelas;

Bahwa tuduhan tentang "**adanya terjadi persengkongkolan jahat dan terjadi rekayasa mafia kecil-kecilan**" tidaklah boleh sembarangan diucapkan oleh Penggugat (kuasa hukum Penggugat); Hal tersebut haruslah terlebih dahulu dibuktikan dengan adanya putusan pidana yang menyatakan untuk itu; Sebaliknya jika tidak ada bukti adanya putusan pidana yang menyatakan persekongkolan jahat dan rekayasa mafia kecil-kecilan yang dimaksud oleh Penggugat (kuasa hukum Penggugat) maka itu adalah merupakan perbuatan hukum "*fitnah*", dan untuk itu Tergugat II juga mempunyai hak hukum untuk melaporkan Penggugat (kuasa hukum Penggugat) telah melakukan perbuatan hukum fitnah pada kepolisian Republik Indonesia; Bahwa oleh karenanya sebaiknya Penggugat (kuasa hukum Penggugat) menarik atau mencabut dalil yang mengatakan Tergugat II melakukan persekongkolan jahat dan rekayasa mafia kecil-kecilan tersebut;

Bahwa tuduhan Penggugat (kuasa hukum Penggugat) tentang Tergugat II melakukan "**Bank Gelap**", juga tidak benar; Bahwa dalam undang-undang Perbankan yaitu undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan kemudian dirubah dengan undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, tidak ada definisi tentang "BANK GELAP"; Bahwa untuk itu Penggugat (kuasa hukum Penggugat) harus dapat membuktikan apa yang dimaksud dengan Bank Gelap dalam dalil gugatannya tersebut; sebaliknya jika tidak dapat membuktikannya maka Tergugat II mempunyai hak hukum untuk melaporkan Penggugat (kuasa hukum Penggugat) melakukan perbuatan hukum pidana fitnah pada Kepolisian Republik Indonesia; Bahwa oleh



karenanya sebaiknya Penggugat (kuasa hukum Penggugat) menarik atau mencabut dalil yang mengatakan Tergugat II melakukan Bank Gelap tersebut;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 4 (empat), dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana jawaban Tergugat II tersebut diatas, dalam undang-undang Perbankan yaitu undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan kemudian dirubah dengan undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, tidak ada definisi tentang apa itu yang dimaksud dengan "BANK GELAP";

Bahwa tuduhan Penggugat (kuasa hukum Penggugat) mengatakan Tergugat II sebagai rentenir dan Bank Gelap terlebih dahulu harus dapat dibuktikan aturan hukumnya dan terlebih dahulu adanya putusan hukum pidana yang menyatakan untuk itu; Apabila Penggugat (kuasa hukum Penggugat) tidak dapat menunjukkan aturan hukum yang dimaksud terlebih tidak adanya putusan hukum pidana yang menyatakan Tergugat II sebagai rentenir dan Bank Gelap maka perbuatan itu tentulah merupakan perbuatan fitnah; Perbuatan hukum fitnah adalah merupakan perbuatan hukum pidana dan Tergugat II dapat menuntut Penggugat (kuasa hukum Penggugat) melakukan perbuatan hukum pidana *fitnah*;

**Pasal 311 KUHP menyebutkan** " *Jika yang melakukan kejahatan pencemaran atau pencemaran tertulis dibolehkan untuk membuktikan apa yang dituduhkan itu benar, tidak membuktikannya, dan tuduhan dilakukan bertentangan dengan apa yang diketahui, maka dia diancam melakukan fitnah dengan pidana penjara paling lama empat tahun*";



Bahwa agar Tergugat II tidak membuat laporan tentang adanya fitnah maka sebaiknya Penggugat (kuasa hukum Penggugat) menarik atau mencabut dalil yang mengatakan Tergugat II sebagai rentenir dan Bank Gelap tersebut;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 5 (lima), posita 6 (enam) dan posita 7 (tujuh) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa benar Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat II sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat tersebut; Tergugat II meminjamkan uang kepada Tergugat I bukanlah rentenir dan bank gelap, akan tetapi semata-mata karena kasihan dengan Tergugat I yang tanahnya hampir disita oleh Bank Sinar Harapan Bali cabang Singaraja karena tidak mampu membayar utangnya di Bank Sinar Harapan Bali cabang Singaraja tersebut dan Tergugat I mengatakan untuk biaya pengobatan Penggugat yang lagi sedang terbaring sakit; Bahwa oleh karena adanya rasa kasihan tersebut Tergugat II memberikan pinjaman uang kepada Tergugat I dengan bunga yang layak dan patut menurut hukum perbankan, setelah uang pinjaman diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I selanjutnya Tergugat I melunasi utangnya di Bank Sinar Harapan Bali cabang Singaraja dan mengambil jaminan sertipikat hak atas tanah yang terdaftar atas nama Penggugat di Bank Sinar Harapan Bali cabang Singaraja selanjutnya Tergugat I yang menurut keterangannya telah mendapat persetujuan dari Penggugat menitipkan sertipikat hak atas tanah yang terdaftar atas nama Penggugat itu kepada Tergugat II;

Bahwa benar setelah diadakan perhitungan antara Tergugat I dan Tergugat II pinjaman uang dan bunga yang layak dan patut menurut hukum perbankan jumlahnya menjadi sebesar Rp 692.679.942,- (enam ratus sembilan puluh dua juta enam ratus tujuh puluh sembilan ribu sembilan ratus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat puluh dua rupiah), dan saat Tergugat II meminta uangnya kembali dari Tergugat I, selanjutnya Tergugat I mengatakan agar tanah yang sertipikatnya sudah dititipkan pada Tergugat II itu dijadikan pembayaran utangnya karena Penggugat yang merupakan penjamin (*avalis*) atas utang Tergugat I tersebut telah setuju untuk menjual tanah itu;

Bahwa Tergugat II pun mencari pembeli untuk tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah (*yang menjadi jaminan utang*) dan juga memberikan informasi kepada Tergugat III (yang merupakan adik kandung dari Tergugat II) dan Tergugat III tertarik untuk membeli tanah tersebut; Bahwa selanjutnya perihal jual beli tersebut adalah urusan antara Penggugat dengan Tergugat III;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 8 (delapan) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa tidaklah benar Tergugat I pernah menyampaikan kepada Tergugat II akan pengembalian uang yang dipinjamnya tersebut; yang benar adalah justru Tergugat II sering sekali meminta kepada Tergugat I agar secepatnya uang yang dipinjam itu dikembalikan; Bahwa oleh karena Tergugat I tidak mampu mengembalikan uang tersebutlah atas inisiatif dari Tergugat I dan Penggugat, selanjutnya Penggugat menjual tanahnya yakni tanah dengan sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah kepada Tergugat III untuk membayar utang kepada Tergugat II;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 9 (sembilan) dan posita 10 (sepuluh) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Halaman. 16 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tidak benar Tergugat II melakukan kerjasama dengan Tergugat III dan dibantu oleh Tergugat IV dalam peralihan kepemilikan tanah yang disebut oleh Penggugat sebagai obyek sengketa tersebut;

Bahwa urusan jual beli adalah urusan Penggugat dengan Tergugat III yang dilakukan dihadapan Tergugat IV;

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 11 (sebelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa antara subyek hukum pinjam meminjam uang dengan subyek hukum jual beli tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah adalah merupakan subyek hukum yang berbeda yang harus dipahami dengan jelas oleh Penggugat (kuasa hukum Penggugat); subyek hukum pinjam meminjam uang adalah antara Tergugat I dan Tergugat II sedangkan subyek hukum jual beli tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah adalah antara Penggugat dengan Tergugat III; Bahwa hasil jual beli tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah digunakan oleh Tergugat I untuk membayar utang kepada Tergugat II;

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 13 (tigabelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan tentang adanya pemalsuan cap jempol oleh staff Tergugat II silahkan dibuktikan dalam pembuktian, karena apabila Penggugat (kuasa hukum Penggugat) tidak



dapat membuktikan ini maka dalil yang semacam itu adalah merupakan fitnah; Perbuatan hukum fitnah dapat dituntut secara pidana sebagaimana pasal 311 KUHP;

10. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 14 (empatbelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa Penggugat (Kuasa Hukum Penggugat) mencoba mengaburkan antara subyek hukum yang melakukan pinjam meminjam uang dengan subyek hukum yang melakukan jua beli;

Subyek hukum Pinjam meminjam uang adalah:

*Tergugat I sebagai Debitur dan Tergugat II sebagai kreditur; Bahwa persoalan kapan saja debitur meminjam uang kepada kreditur sepanjang disepakati oleh pihak kreditur dan debitur tidaklah menjadi persoalan;*

Subyek hukum jual beli tanah adalah:

*Penggugat adalah sebagai pihak Penjual dan Tergugat III adalah sebagai Pihak pembeli; Dalam jual beli tanah hanya terikat hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat III tidak ada hubungannya dengan Tergugat II;*

11. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak merupakan kapasitas Tergugat II untuk menjawabnya sehingga untuk itu Tergugat II tolak dengan tegas;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas kami mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan hukum bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas adanya perkara a quo;

## **Atau ;**

Apabila Ketua dan Anggota majelis hakim memiliki keyakinan yang lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

### **I. DALAM EKSEPSI:**

#### **1. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*):**

Bahwa Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), karena dalam gugatan tidak boleh menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi (ingkar janji);

Bahwa judul gugatan Penggugat dalam perihalnya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi setelah dicermati pada uraian gugatannya (*Posita*) ternyata banyak hal menguraikan tentang adanya Wanprestasi, sehingga gugatan yang seperti ini tidak dibenarkan dalam hukum dan disebut dengan gugatan kabur;

Bahwa hal tersebut telah dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/Pdt/1970 tanggal 21 Nopember 1970 Jo. No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 Jo. No. 897 K/Sip/Pdt/1997 tanggal 21 Januari 2001 pada pokoknya berkaidah hukum : ***“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”;***

#### **2. Gugatan Penggugat error in objecto:**

Halaman. 19 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



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

Bahwa sebagaimana dalil Penggugat "**obyek sengketa**" adalah tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik  
Sebelah Selatan : Jalan Raya Singaraja-Gilimanuk;  
Sebelah Timur : Jalan dan Tanah Milik;  
Sebelah Barat : Tanah Milik;

Bahwa tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah telah beralih keatas nama Tergugat III sehingga tanah sertipikat tersebut telah berubah menjadi tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa berdasarkan Akta Jual-Beli No. 593/2012 tanggal 13 September 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV, dan terhadap tanah sertipikat No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa telah dipecah menjadi sertipikat No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertipikat No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat yang menyatakan tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur

Halaman. 20 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>,  
tertera atas nama Aliah sebagai "OBYEK SENGKETA" **adalah salah sehingga  
gugatan Penggugat adalah "error in objecto"**;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka sudah sepatutnya  
Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan hukum  
gugatan penggugat tidak dapat diterima (**niet onvankelijke verklaard**);

## II. DALAM POKOK PERKARA/KONPENS:

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan apa yang diuraikan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 1 (satu) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita 1 (satu) yang menyatakan sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik  
Sebelah Selatan : Jalan Raya Singaraja-Gilimanuk;  
Sebelah Timur : Jalan dan Tanah Milik;  
Sebelah Barat : Tanah Milik;

sebagai OBYEK SENGKETA;

Bahwa sebagaimana dalil Penggugat posita 10 (sepuluh) telah menguraikan tentang adanya jual beli tanah sebagaimana akta jual beli No. 593/2012 tertanggal 13 September 2012, sehingga berdasarkan akta jual beli tersebut tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB

Halaman.21 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah telah berubah menjadi tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan terhadap tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa telah dipecah menjadi sertipikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertipikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa, sehingga dalil gugatan Penggugat yang menyatakan tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah sebagai obyek sengketa adalah tidak benar dan kabur, sehingga sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan setidaknya tidak dapat diterima;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 2 (dua) dan postita 9 (sembilan) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa tuduhan tentang “**adanya terjadi persengkongkolan jahat dan terjadi rekayasa mafia kecil-kecilan serta kerjasama**” tidaklah boleh sembarangan didalilkan oleh Penggugat (kuasa hukum Penggugat); Hal tersebut haruslah terlebih dahulu dibuktikan dengan adanya putusan pidana yang menyatakan untuk itu; Sebaliknya jika tidak ada bukti adanya putusan

Halaman. 22 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



pidana yang menyatakan persekongkolan jahat dan rekayasa mafia kecil-kecilan serta kerjasama yang dimaksud oleh Penggugat (kuasa hukum Penggugat) maka itu adalah merupakan perbuatan hukum "fitnah", dan untuk itu Tergugat III juga mempunyai hak hukum untuk melaporkan Penggugat (kuasa hukum Penggugat) telah melakukan perbuatan hukum fitnah pada kepolisian Republik Indonesia; Bahwa oleh karenanya sebaiknya Penggugat (kuasa hukum Penggugat) menarik atau mencabut dalil yang mengatakan Tergugat III melakukan persekongkolan jahat dan rekayasa mafia kecil-kecilan serta kerjasama tersebut;

**Pasal 311 KUHP menyebutkan** " *Jika yang melakukan kejahatan pencemaran atau pencemaran tertulis dibolehkan untuk membuktikan apa yang dituduhkan itu benar, tidak membuktikannya, dan tuduhan dilakukan bertentangan dengan apa yang diketahui, maka dia diancam melakukan fitnah dengan pidana penjara paling lama empat tahun*";

Bahwa agar Tergugat III tidak membuat laporan polisi tentang adanya fitnah maka sebaiknya Penggugat (kuasa hukum Penggugat) menarik atau mencabut dalil yang mengatakan Tergugat III bekerjasama dengan Tergugat II dan melakukan persekongkolan jahat, rekayasa mafia kecil-kecilan tersebut;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 10 (sepuluh), dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa Penggugat harus membuktikan tentang adanya pemalsuan sidik jari/cap jempol dalam dalil gugatannya posita 10 (sepuluh) tersebut; karena dengan tidak dapat membuktikan maka itu juga merupakan perbuatan hukum fitnah;

Bahwa jual beli yang terjadi pada tanggal 13 Oktober 2012 sebagaimana akta jual beli No. 593/2012 adalah jual beli yang sah secara hukum karena tidak benar adanya pemalsuan sidik jari/cap jempol yang dimaksud;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat III sebagai pembeli yang beritikad baik dan telah melakukan proses jual beli yang benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka patutlah dilindungi oleh hukum;

Bahwa menurut Hukum Pertanahan Nasional Republik Indonesia (*UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997*) asas hukum yang terkandung dalam jual beli tanah adalah **asas terang, tunai dan kontan**;

Jual beli tanah menurut Hukum Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah pemindahan hak atas tanah yang bersifat permanen, sehingga diistilahkan dengan "**ASAS TERANG, TUNAI dan KONTAN**" yang artinya begitu terjadi jual beli dengan dibuktikan adanya "**akta otentik (akta yang dibuat dihadapan PPAT) disertai adanya suatu pembayaran kontan**" maka seketika itu juga peralihan hak telah terjadi secara sempurna. Dengan kata lain, sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yang lama dengan tanah tersebut untuk selama-lamanya. Peralihan hak, terjadi secara seketika ketika asas terang, tunai dan kontan terpenuhi.

Pasal 1868 KUH Perdata : "*Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.*"

Pasal 1870 KUH Perdata : "*Suatu akta otentik memberikan diantara Para Pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.*"

Pasal 1873 KUH Perdata : "*persetujuan lebih lanjut dalam suatu akta tersendiri, yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti diantara pihak yang turut serta dan para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, dan tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga.*"

Halaman. 24 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Bagian Kedua, Paragraf 1, Pasal 37 : *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

Bahwa sesuai dengan Hukum Pertanahan Nasional Republik Indonesia (UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997) jual beli tanah dianggap sah secara hukum dan mengikat pihak ketiga, saat jual beli tanah tersebut telah terpenuhinya asas terang, tunai dan kontan, yakni adanya pembayaran yang diserahkan oleh pihak pembeli dan diterima oleh pihak penjual dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat (PPAT).

Bahwa terhadap tanah dengan sertifikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa telah dipecah menjadi sertifikat No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertifikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa, telah dilakukan pembayaran oleh pembeli dan diterima oleh pihak penjual dan dilakukan dihadapan pejabat (PPAT) sebagaimana akta jual beli No. 593/2012, sehingga jual beli tersebut adalah sah secara hukum dan telah mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman. 25 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



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

Bahwa demikian pula setelah jual beli ditandatangani dan peralihan hak atas tanah dari penjual (Penggugat) kepada Pembeli (Tergugat III) selesai di proses oleh Turut Tergugat, pada tanggal 3 September 2014, Penggugat membuat surat pernyataan yang isinya siap untuk mengosongkan tanah yang menjadi obyek jual beli itu yaitu tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa, tanah mana telah dipecah menjadi sertipikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertipikat hak milik No. 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa. (*prihal surat pernyataan akan dibuktikan dalam pembuktian*);

Bahwa demikian pula saat Tergugat III meminta agar tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa telah dipecah menjadi sertipikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertipikat hak milik No. 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dikosongkan, telah memberikan kompensasi kepada pihak Penyewa atas nama mustafa sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), dan terhadap kompensasi tersebut telah disetujui oleh istri dari

Halaman.26 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I. (*prihal kompensasi uang sebesar Rp 15.000.000,- akan dibuktikan dalam pembuktian*);

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 11 (sebelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa antara subyek hukum pinjam meminjam uang dengan subyek hukum jual beli tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah adalah merupakan subyek hukum yang berbeda yang harus dipahami dengan jelas oleh Penggugat; subyek hukum pinjam meminjam uang adalah antara Tergugat I dan Tergugat II sedangkan subyek hukum jual beli tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah adalah antara Penggugat dengan Tergugat III;

Bahwa benar Tergugat III tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi Tergugat III mempunyai hubungan hukum jual beli tanah dengan Penggugat yakni terbukti adanya akta jual beli No. 593/2012 sebagaimana dalil gugatan Penggugat posita 10;

Bahwa jika mencermati uraian dalil gugatan Penggugat yang menguraikan tentang pinjam meminjam uang antara Tergugat I dan Tergugat II, maka secara hukum dapat dilogikakan, hasil jual beli tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah digunakan oleh Tergugat I untuk membayar utang kepada Tergugat II;

Halaman.27 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 12 (duabelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa dari uraian dalil gugatan Penggugat posita 12 (duabelas) tersebut yang menguraikan “.....sesuai dengan penelitian dan penelusuran kami, ternyata dalam akta jual beli tersebut, Penggugat memang membubuhkan cap jempol.....”; Bahwa dari uraian tersebut sudah tidak perlu diragukan lagi atas jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat III karena telah diakui melalui dalil gugatan Penggugat tersebut;

Bahwa sesuai dengan tertib beracara dalam hukum acara perdata (Pasal 164 HIR, Pasal 284 RBG, dan Pasal 1866 KUHPerdata , pengakuan adalah merupakan alat bukti yang sempurna.

Bahwa persoalan cap cempol yang ada pada akta tersebut dikatakan 100% (seratus persen) bukan merupakan cap jempol Penggugat adalah dipersilahkan agar Penggugat membuktikannya pada persidangan;

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 13 (tigabelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan tentang adanya pemalsuan cap jempol pada akta jual beli No. 593/2012 yang dilakukan oleh staff Notaris atau staff Tergugat II, Tergugat III dipersilahkan untuk dibuktikan dalam pembuktian, karena apabila Penggugat tidak dapat membuktikan, maka dalil yang semacam itu adalah merupakan fitnah; Perbuatan hukum fitnah dapat dituntut secara pidana sebagaimana pasal 311 KUHP;

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 14 (empatbelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:



Bahwa Penggugat mencoba mengaburkan antara subyek hukum yang melakukan pinjam meminjam uang dengan subyek hukum yang melakukan jual beli;

Subyek hukum Pinjam meminjam uang adalah:

*Tergugat I sebagai Debitur dan Tergugat II sebagai kreditur; Bahwa persoalan kapan saja debitur meminjam uang kepada kreditur sepanjang disepakati oleh pihak kreditur dan debitur tidaklah menjadi persoalan;*

Subyek hukum jual beli tanah adalah:

*Penggugat adalah sebagai pihak Penjual dan Tergugat III adalah sebagai Pihak pembeli; Dalam jual beli tanah hanya terikat hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat III tidak ada hubungannya dengan Tergugat II;*

10. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 15 (limabelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa sehubungan dengan permohonan Penggugat yang meminta kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili untuk membebaskan sumpah tambahan kepada Tergugat III, sepatutnya ditolak karena tidak diatur di dalam Hukum Acara;

Bahwa Penggugat sebagai pihak yang menggugat haruslah membuktikan dalil-dalil gugatannya; Bahwa tidaklah serta merta membebaskan pembuktian sumpah tambahan ini kepada Tergugat III karena tertib beracara dalam hukum acara perdata siapa yang mendalilkan maka ialah dibebani pembuktian;

Bahwa sumpah adalah merupakan alat pembuktian yang terakhir dalam RBg, HIR dan KUHPerdara (BW) jika tidak ada alat bukti lainnya bisa ditunjukkan dalam persidangan;

11. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 16 (enambelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut :



Bahwa setelah terpenuhinya asas hukum jual beli tanah menurut Hukum Pertanahan Nasional Republik Indonesia yakni "**ASAS TERANG, TUNAI dan KONTAN**", dan tanah yang dibelinya tersebut telah beralih kepada Tergugat III, maka Tergugat III bebas melakukan pemecahan atas tanah yang dimilikinya menjadi berapa bagianpun termasuk memecah menjadi 2 (dua) bidang tanah yaitu tanah seluas 20.5 are dan 10 are;

Bahwa "*untuk menghilangkan jejak kejahatan*" yang dimaksud oleh Penggugat dalam dalil gugatan posita 15 (limabelas) ini agar dibuktikan oleh Penggugat dalam persidangan; Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan maka Penggugat dapat dituntut dengan melakukan perbuatan hukum fitnah;

12. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 17 (tujuhbelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa tidaklah benar Tergugat III merupakan pembeli yang tidak beritikad baik, Tergugat III adalah merupakan pembeli yang beritikad baik, justru sebaliknya Tergugat III menduga adanya rekayasa dan akal-akalan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I atas adanya perkara ini, dengan maksud meminta kembali tanah yang sudah dijualnya tersebut melalui putusan pengadilan;

Bahwa sangatlah naif Tergugat I sebagai pihak yang digugat justru membela kepentingan Penggugat;

Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan diatas bahwa asas hukum Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam jual beli tanah menganut asas: terang, tunai dan kontan;

Tanah yang dibeli oleh Tergugat III tersebut telah dibayar secara tunai dan dilakukan dihadapan Pejabat (PPAT) sehingga jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat III adalah sah secara hukum dan tidak ada



perbuatan melanggar hukum dan tentulah Tergugat III merupakan pembeli yang beritikad baik;

13. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 18 (delapanbelas) dan posita 19 (sembilanbelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan akta jual beli No. 593/2012, tidak sah, cacat yuridis dan patut dibatalkan demi hukum adalah tidak berdasarkan hukum;

Dalil Penggugat tersebut ilusionir, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum; Legal reason Penggugat dalam dalilnya yang tidak rasional dan cenderung membuat fitnah sudah sepatutnya ditolak;

Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan "*termasuk pula peralihan hak dari pihak Penggugat menjadi atas nama Tergugat III patut pula dinyatakan tidak sah, cacat yuridis dan patut pula dibatalkan demi hukum*"; Dalil seperti ini adalah ilusionir, karena sama sekali tidak menyebutkan tentang nomor sertipikat hak atas tanah yang mana harus dibatalkan; Gugatan yang ilusionir seperti ini tidaklah sepatutnya untuk dipertimbangkan dan bahkan secara tegas harus ditolak;

14. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak merupakan kapasitas Tergugat III untuk menjawabnya sehingga untuk itu Tergugat III tolak dengan tegas;

### III. DALAM REKONPENSİ:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi dan dalam Pokok Perkara/Konpensi mohon dianggap menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan yang diuraikan dalam Rekonpensi ini;

2. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi adalah pemilik tanah beserta bangunan sertipikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*vide bukti: P.Rek-1*) dan sertipikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa (*vide bukti: P.Rek-2*);

3. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi memperoleh tanah beserta bangunan sertipikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertipikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa atas dasar jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi sebagaimana akta jual beli No. 593/2012 tertanggal 13 September 2012 yang dibuat dihadapan Gede Putu Arsana,SH., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Buleleng (*vide bukti: P.Rek 3*);

4. Bahwa setelah jual beli ditandatangani dan peralihan hak atas tanah dari penjual (Penggugat konpensi/Tergugat rekonpensi) kepada Pembeli (Tergugat III konpensi/Penggugat rekonpensi) selesai di proses oleh Turut Tergugat konpensi, pada tanggal 3 September 2014, Penggugat Konpensi/Tergugat rekonpensi membuat surat pernyataan yang isinya siap untuk mengosongkan tanah yang menjadi obyek jual beli itu yaitu tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa (*vide bukti: P.Rek-4*);

5. Bahwa demikian pula pada hari Jumat tanggal 2 Oktober 2015 saat Penggugat rekonpensi/Tergugat III konpensi meminta agar tanah itu

Halaman. 32 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



diserahkan karena telah dibeli oleh Penggugat rekonsensi/Tergugat III konpensi, Tergugat I konpensi melalui istrinya dan Penggugat konpensi/Tergugat rekonsensi meminta waktu agar diberikan waktu 1 (satu) hari untuk mempersiapkan meninggalkan tempat itu, dan meminta agar diberikan uang kompensasi kepada orang yang menyewa tanah atas nama Mustafa yang disaksikan dan ditandatangani oleh Yanti (istri Tergugat I) dan Bapak Irvan (kepala dusun Celukan Bawang) sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan Penggugat rekonsensi/Tergugat III konpensi menyetujuinya dan selanjutnya diberikan uang kompensasi sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada saudara Mustafa, (*vide bukti: P.Rek-5*);

6. Bahwa pada hari Sabtu tanggal 3 Oktober 2015 saat Penggugat rekonsensi/Tergugat III konpensi meminta kepada Penggugat konpensi/Tergugat rekonsensi agar tanah dan bangunan sertipikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa (*vide bukti: P.Rek-1*) dan sertipikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa diberikan kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat III konpensi, dengan tanpa alasan hukum yang jelas Penggugat konpensi/Tergugat rekonsensi melalui kuasa hukumnya dan orang-orang yang mengaku keluarganya menghalangi Penggugat rekonsensi/Tergugat III konpensi untuk mengambil tanah hak milik Penggugat rekonsensi/Tergugat III konpensi tersebut;

7. Bahwa walaupun demikian Penggugat rekonsensi/Tergugat III konpensi berusaha untuk mengambil hak atas tanah miliknya tersebut, akan tetapi



karena suasana tidak kondusif dan atas saran dari Kapolsek Celukan Bawang untuk melakukan gugatan perdata terlebih dahulu, maka Penggugat rekonsensi/Tergugat III kompensi mematuhi saran Bapak Kapolsek Celukan Bawang, sehingga untuk itu dilakukanlah gugatan ini;

8. Bahwa Penggugat rekonsensi/Tergugat III kompensi adalah pembeli yang beritikad baik maka untuk itu sepatutnya dilindungi oleh hukum;

9. Bahwa perbuatan Penggugat kompensi/Tergugat rekonsensi tidak menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana sertipikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertipikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa adalah merupakan perbuatan melawan hukum untuk itu sudah sepatutnya dihukum untuk menyerahkan secara lasia dan keadaan kosong atas tanah dan bangunan a quo;

10. Bahwa agar gugatan rekonsensi ini tidak ilusionir maka sudah sepatutnya terhadap tanah dan bangunan sebagaimana sertipikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertipikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

11. Bahwa oleh karena berlarut-larutnya permasalahan ini sampai adanya gugatan ini Penggugat rekonsensi/Tergugat III kompensi mengalami kerugian Materiil berupa belum dapat diperolehnya fisik tanah dan bangunan yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah dibelinya dan mengalami kerugian immateriil yakni Mengalami stress, rasa malu dan menjadikan beban pemikiran dan menjadi perbincangan pada masyarakat sekitar sehingga Penggugat rekonsensi/Tergugat III konpensi merasa sangat tertekan dengan keadaan tersebut dan seandainya dinilai dengan uang mencapai Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

12. Bahwa untuk itu mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memerintahkan kepada Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana sertipikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertipikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan memberikan ganti rugi atas kerugian immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

13. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini secara sukarela oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi, maka Penggugat rekonsensi/Tergugat III konpensi juga mohon agar Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi, dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat III konpensi sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

14. Bahwa mengingat gugatan rekonsensi ini cukup beralasan dan dikaitkan pula dengan alat-alat bukti yang sah menurut hukum maka Penggugat rekonsensi/Tergugat III konpensi mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada vernet, banding atau kasasi dari Para Tergugat (*Uit vorbaar bij Voorrad*);

Halaman. 35 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS

### Disclaimer

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



15. Mengingat bahwa pada saat adanya gugatan ini Penggugat konpensasi/Tergugat rekompensi berusaha untuk menjual tanah ini kepada pihak lain, sehingga untuk itu Penggugat rekompensi/ Tergugat III konpensasi, sungguh sangat khawatir akan beralihnya tanah tersebut maka untuk itu Penggugat rekompensi/Tergugat III konpensasi mohon untuk dapat diletakkan sita pendahuluan (*provisionil*) atas tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertifikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa;
16. Bahwa permohonan provisionil ini didasarkan pada ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR dan dalam doktrin maupun SEMA serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;
17. Bahwa berdasarkan fakta di atas yang menunjukkan sifat darurat perkara aquo maka sambil menunggu putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap segera sebelum perkara disidangkan mohon dalam satu acara kilat (*kort geding*) ditetapkan satu PUTUSAN PROVISI.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas kami mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**II. DALAM PROVISI**

- Mengabulkan permohonan provisi untuk seluruhnya;



- Memerintahkan kepada Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi atau siapa saja untuk segera meninggalkan tanah dan bangunan sebagaimana sertipikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertipikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa, dengan memberikan Putusan Provisi;

**III. DALAM POKOK PERKARA/KONPENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan hukum bahwa Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan hukum Tergugat III adalah pembeli yang beritikad baik dan perlu mendapat perlindungan hukum;
- Menyatakan hukum akta jual beli No. 593/2012 tertanggal 13 September 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV adalah sah dan mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menyatakan hukum seluruh proses peralihan hak atas tanah dari Penggugat ke atas nama Tergugat III adalah sah dan mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menyatakan hukum segala proses yang dilakukan oleh Tergugat III sehubungan dengan tanah yang dibelinya dari Penggugat adalah sah dan mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menyatakan hukum sertipikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa yang merupakan pemecahan dari sertipikat hak



milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa adalah sah dan mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas adanya perkara a quo;

#### IV. DALAM REKONPENSİ:

- Mengabulkan gugatan Penggugat rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah menurut hukum akta jual beli No. 593/2012 tertanggal 13 September 2012 yang dibuat dihadapan Gede Putu Arsana,SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Buleleng;
- Menyatakan sah menurut hukum tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertifikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa, milik Penggugat rekonpensi/Tergugat III konpensi;
- Menyatakan sah menurut hukum surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat rekonpensi/Penggugat konpensi sebagaimana surat pernyataan tertanggal 3 September 2014;
- Menyatakan sah menurut hukum kompensasi sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang diserahkan oleh Penggugat rekonpensi/Tergugat III konpensi kepada saudara mustafa, atas permintaan Tergugat I konpensi melalui istrinya;
- Menghukum Tergugat rekonpensi/Penggugat konpensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan secara lasia dan keadaan kosong



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana sertipikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertipikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat III konpensasi;

- Menghukum Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensasi memberikan ganti rugi atas kerugian immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan sebagaimana sertipikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertipikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa;
- Menghukum Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensasi, membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat III konpensasi sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan, dihitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
- Menyatakan hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uit vorbaar bij Voorrad*);

Halaman. 39 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS

#### Disclaimer

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



- Menghukum Tergugat rekonsensi untuk mentaati isi putusan perkara ini;
- Menghukum Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensasi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Atau ;**

Apabila Ketua dan Anggota majelis hakim memiliki keyakinan yang lain, mohon putusan yang seadil adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**III. DALAM EKSEPSI:**

**1. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*):**

Bahwa Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), karena dalam gugatan tidak boleh menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi (ingkar janji);

Bahwa judul gugatan Penggugat dalam perihalnya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi setelah dicermati pada uraian gugatannya (*Posita*) ternyata banyak hal menguraikan tentang adanya Wanprestasi, sehingga gugatan yang seperti ini tidak dibenarkan dalam hukum dan disebut dengan gugatan kabur;

Bahwa hal tersebut telah dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/Pdt/1970 tanggal 21 Nopember 1970 Jo. No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 Jo. No. 897 K/Sip/Pdt/1997 tanggal 21 Januari 2001 pada pokoknya berkaidah hukum :  
***“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”;***

**2. Gugatan Penggugat error in objecto:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana dalil Penggugat "**obyek sengketa**" adalah tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Milik  
Sebelah Selatan : Jalan Raya Singaraja-Gilimanuk;  
Sebelah Timur : Jalan dan Tanah Milik;  
Sebelah Barat : Tanah Milik;

Bahwa tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah telah beralih keatas nama Tergugat III sehingga tanah sertipikat tersebut telah berubah menjadi tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa, dan terhadap tanah sertipikat No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa telah dipecah menjadi sertipikat No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertipikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/celukan bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa;

Halaman. 41 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



Bahwa oleh karena gugatan Penggugat yang menyatakan tanah sertipikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah sebagai "OBYEK SENGKETA" **adalah salah sehingga gugatan**

**Penggugat adalah "error in objecto";**

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan hukum gugatan penggugat tidak dapat diterima (**niet onvankelijke verklaard**);

#### I. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan apa yang diuraikan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 2 (dua) dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita 2 (dua) oleh karena dalil tersebut sangat mengada-ada, imajiner dan sangat-sangat tendensius, menuduh tanpa dasar hukum dan fakta hukum yang jelas;

Bahwa tuduhan tentang "**adanya terjadi persengkongkolan jahat dan terjadi rekayasa mafia kecil-kecilan**" tidaklah boleh sembarangan diucapkan oleh Penggugat (kuasa hukum Penggugat); Hal tersebut haruslah terlebih dahulu dibuktikan dengan adanya putusan pidana yang menyatakan untuk itu; Sebaliknya jika tidak ada bukti adanya putusan pidana yang menyatakan persekongkolan jahat



dan rekayasa mafia kecil-kecilan yang dimaksud oleh Penggugat (kuasa hukum Penggugat) maka itu adalah merupakan perbuatan hukum "fitnah", dan untuk itu Tergugat IV juga mempunyai hak hukum untuk melaporkan Penggugat (kuasa hukum Penggugat) telah melakukan perbuatan hukum fitnah pada kepolisian Republik Indonesia;

Bahwa oleh karenanya sebaiknya Penggugat (kuasa hukum Penggugat) menarik atau mencabut dalil yang mengatakan Tergugat II melakukan persekongkolan jahat dan rekayasa mafia kecil-kecilan tersebut;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 9 (sembilan) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa Tergugat IV tidak pernah membantu siapa-siapa (Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat) dalam perkara ini dalam kapasitasnya sebagai pejabat Notaris;

Bahwa Tergugat IV dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pernah memberikan jasa hukum kepada pihak Penggugat dan Tergugat III sehubungan dengan transaksi jual beli tanah sertifikat hak milik No. 00712, Desa Celukan Bawang, NIB 22.04.01.04.00733, surat ukur No. 00078/celukan bawang/2008, tanggal 23 September 2008, luas 3050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Aliah, yang menjadi pihak penjual adalah Penggugat (Aliah) dan yang menjadi pembeli adalah Tergugat III (Ketut Astawa) sebagaimana akta jual beli No. 593/2012, tanggal 13 September 2012 yang dibuat dihadapan Tergugat IV. (*dibuktikan dalam pembuktian*);

Bahwa tidak benar Tergugat IV dalam membuat akta jual beli No. 593/2012, tanggal 13 September 2012 adalah ceroboh dan hanya



memikirkan ongkos akta saja; Akta jual beli No. 593/2012, tanggal 13 September 2012 telah dibuat sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan telah ditandatangani serta di cap jempol oleh para pihak (Pembeli dan Penjual);

Bahwa dalil Penggugat yang mengatakan Tergugat IV ceroboh dan hanya memikirkan ongkos akta saja haruslah dibuktikan di persidangan; Jangan Penggugat menyebar fitnah dalam uraian dalil gugatan tersebut karena perbuatan fitnah dapat dipidana sebagaimana ketentuan Pasal 311 KUHP;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 10 (sepuluh) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa jual beli sebagaimana akta jual beli No. 593/2012, tertanggal 13 September 2012 bukanlah jual beli yang "SEOLAH-OLAH", sebagaimana dalil gugatan Penggugat; Jual beli tanah tersebut adalah jual beli yang sebenarnya karena Penggugat selaku penjual telah membubuhkan cap jempol/sidik jari pada akta tersebut demikian pula Tergugat III sebagai pembeli telah membubuhkan tandatangannya, sehingga jual beli tersebut adalah jual beli yang sah secara hukum tidaklah jual beli yang SEOLAH-OLAH sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita 10 (sepuluh);

Bahwa oleh karena jual beli tanah tersebut telah ditandatangani dan di cap jempol oleh masing-masing pihak yaitu pembeli/Tergugat III dan penjual/Penggugat maka jual beli tersebut adalah sah secara hukum;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 12 (duabelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:



Bahwa dari uraian dalil gugatan Penggugat posita 12 (duabelas) tersebut yang menguraikan “.....sesuai dengan penelitian dan penelusuran kami, ternyata dalam akta jual beli tersebut, Penggugat memang membubuhkan cap jempol.....”; Bahwa dari uraian tersebut sudah tidak perlu diragukan lagi akta jual beli No. 593/2012 tertanggal 13 September 2012;

Bahwa sesuai dengan tertib beracara dalam hukum acara perdata (Pasal 164 HIR, Pasal 284 RBG, dan Pasal 1866 KUHPerdata , pengakuan adalah merupakan alat bukti yang sempurna.

Bahwa persoalan cap cempol yang ada pada akta tersebut dikatakan 100% (seratus persen) bukan merupakan cap jempol Penggugat adalah dipersilahkan agar Penggugat membuktikannya pada persidangan;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 13 (tigabelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan tentang adanya pemalsuan cap jempol pada akta jual beli No. 593/2012 yang dilakukan oleh staff Notaris (staff Tergugat IV) silahkan dibuktikan dalam pembuktian, karena apabila Penggugat (kuasa hukum Penggugat) tidak dapat membuktikan ini maka dalil yang semacam itu adalah merupakan fitnah; Perbuatan hukum fitnah dapat dituntut secara pidana sebagaimana pasal 311 KUHP;

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 15 (limabelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa tidak benar Tergugat IV ceroboh dan tidak melakukan cek ricek atas akta yang dibuatnya; Tergugat IV telah sangat hati-hati dan teliti serta melakukan pengecekan atas akta yang dibuatnya tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akta bukanlah dibaca sebelum dibuatnya sebuah akta, akan tetapi akta dibaca pada saat para pihak menghadap atau berhadapan dengan Notaris/PPAT, dan setelah akta dibaca oleh Notaris/PPAT maka selanjutnya para pihak yang menghadap dan berhadapan, Notaris/PPAT dan saksi-saksi membubuhkan tandatangan atau cap jempol pada akta tersebut;

Bahwa agar tidak menjadi fitnah dan ilusi dalil jawaban Tergugat IV maka perlu dicemati redaksional akta jual beli No. 593/2012 tertanggal 13 September 2012 tersebut dan untuk itu Tergugat IV akan membuktikan minuta akta nya dalam persidangan;

Bahwa sehubungan dengan permohonan Penggugat yang meminta kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili untuk membebaskan sumpah tambahan kepada Tergugat IV, sepatutnya ditolak;

Bahwa Penggugat sebagai pihak yang menggugat haruslah membuktikan dalil-dalil gugatannya; Bahwa tidaklah serta merta membebaskan pembuktian sumpah tambahan ini kepada Tergugat IV karena tertib beracara dalam hukum acara perdata siapa yang mendalilkan maka ialah dibebani pembuktian;

Bahwa sumpah adalah merupakan alat pembuktian yang terakhir dalam RBg, HIR dan KUHPerdara (BW) jika tidak ada alat bukti lainnya bisa ditunjukkan dalam persidangan;

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita 18 (delapanbelas) dan posita 19 (sembilanbelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Halaman. 46 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan akta jual beli No. 593/2012, tidak sah, cacat yuridis dan patut dibatalkan demi hukum adalah tidak berdasarkan hukum;

Dalil Penggugat tersebut ilusionir, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum; Legal reason Penggugat dalam dalilnya yang tidak rasional dan cenderung membuat fitnah sudah sepatutnya ditolak;

10. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak merupakan kapasitas Tergugat II untuk menjawabnya sehingga untuk itu Tergugat II tolak dengan tegas;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas kami mohon kehadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat IV;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan hukum bahwa Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan hukum akta jual beli No. 593/2012 yang dibuat pada tanggal 13 September 2012 adalah sah dan mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menyatakan hukum segala proses yang dilakukan oleh Tergugat IV sehubungan dengan akta No. 593/2012 tertanggal 13 September

Halaman. 47 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



2012 adalah sah dan mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

- Menyatakan hukum seluruh proses peralihan hak atas tanah dari Penggugat ke atas nama Tergugat III adalah sah dan mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas adanya perkara a quo;

**Atau;**

Apabila Ketua dan Anggota majelis hakim memiliki keyakinan yang lain, mohon putusan yang seadil adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga mengajukan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya pada halaman 2 poin 2 dan 9 yang pada intinya disebutkan bahwa pihak Turut Tergugat menerima sogokan dari pihak tergugat, apa yang disampaikan tersebut tidak mendasar/tidak benar;
3. Bahwa dengan mengingat Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pengelola administrasi negara terhadap penerbitan sertifikat Hak Milik No. 1688, 1689/Desa Celukan Bawang yang merupakan pemecahan dari Sertipikat hak Milik No. 712/Desa Celukan Bawang secara yuridis formal telah memenuhi ketentuan PP 10/1961 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Bahwa Turut Tergugat tunduk pada Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima dan mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal

- hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor : 427/ Pdt. G / 2015 / PN.Sgr, tanggal 19 Mei 2016 yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI

### **Dalam Eksepsi ;**

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya ;

### **Dalam Provisi;**

- Menolak permohonan provisi Tergugat III untuk seluruhnya;

### **Dalam Pokok Perkara ;**

### **Dalam Kompensi;**

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

### **Dalam Rekonpensi;**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat III Rekonpensi/Tergugat III Kompensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum akta jual beli No. 593/2012 tertanggal 13 September 2012 yang dibuat dihadapan Gede Putu Arsana,SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Buleleng;
3. Menyatakan sah menurut hukum tanah sebagaimana sertipikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/Celukan Bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertipikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/Celukan Bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa, milik Penggugat III Rekonpensi/Tergugat III Kompensi;
4. Menyatakan sah menurut hukum surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi sebagaimana surat pernyataan tertanggal 3 September 2014;

Halaman. 49 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah menurut hukum kompensasi sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang diserahkan oleh Penggugat III Rekonpensi/Tergugat III Kompensi kepada saudara Mustafa ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk menyerahkan tanah sebagaimana sertifikat hak milik No. 01689, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01711, surat ukur No. 00679/Celukan Bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 1000 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa dan sertifikat hak milik No 01688, Desa Celukan Bawang, NIB 22040104.01710, surat ukur No. 00678/Celukan Bawang/2015, tanggal 14 September 2015, luas 2050 M<sup>2</sup>, tertera atas nama Ketut Astawa, secara lasia dan keadaan kosong kepada Penggugat III Rekonpensi/Tergugat III Kompensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi, membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat III Rekonpensi/Tergugat III Kompensi, sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap kali Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk mentaati isi putusan perkara ini;
9. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

## **Dalam Kompensi dan Rekonpensi;**

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.626.000,- (dua juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding / semula Penggugat telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana nyata di dalam Akta Pernyataan Banding Nomor.427 /Pdt.G/2015/PN.Sgr, tanggal 20 Mei 2016, yang dibuat oleh Made Sukadana, SH Panitera

Halaman. 50 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Singaraja, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding I/ semula Tergugat I pada tanggal 7 Juni 2016, Terbanding II/ semula Tergugat II pada tanggal 9 Juni 2016, kepada Terbanding III/ semula Tergugat III pada tanggal 8 Juni 2016, kepada Terbanding IV/ semula Tergugat IV pada tanggal 22 Juli 2016 dan kepada Turut Terbanding/ semula Turut Tergugat pada tanggal 8 Juni 2016 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Singaraja;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding / semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemanding / semula Penggugat, dalam Tingkat Banding tidak mengajukan Memori Banding ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan memperhatikan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sementara Tergugat III telah dapat membuktikan dalil bantahannya dan bahkan telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatan rekonsensinya;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama menurut Pengadilan Tingkat Banding telah memuat dan menguraikan dengan tepat serta benar semua keadaan serta alasan-alasan dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya, baik dalam konvensi maupun dalam rekonsensi, pertimbangan hukum tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri didalam mengadili perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa namun demikian, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memandang perlu untuk menambahkan pertimbangan didalam konvensi, bahwa

Halaman. 51 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meskipun Tergugat I / Terbanding I mengakui telah memalsukan cap jempol Penggugat/ Pemanding didalam akta jual beli tanah objek sengketa, Pengakuan yang demikian hanyalah mengikat bagi diri Tergugat I / Terbanding I sendiri, dan pengakuan tersebut tidak serta merta membuktikan terjadinya pemalsuan karena untuk hal tersebut masih harus dibuktikan melalui Putusan Hakim Pidana yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor.427 / Pdt.G/ 2015/PN Sgr tanggal 19 Mei 2016 dapat dipertahakan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pemanding / semula Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah, maka yang bersangkutan harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor.49 Tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor.2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum, Pasal-Pasal dalam R.Bg serta Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding / semula Penggugat ;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 427/Pdt.G/2015/PN Sgr tanggal 19 Mei 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding / semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman. 52 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Rabu, tanggal 30 Nopember 2016 oleh kami **SUTOYO, SH, MHum.**, Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis Hakim dengan, **I WAYAN KOTA, SH, MH.**, dan **ISTININGSIH RAHAYU, SH., MHum** masing - masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, Nomor 143/Pen.Pdt/ 2016/ PT DPS. tanggal 31 Agustus 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **7 Desember 2016** oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **ABDIAMAN DAMANIK, SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

Hakim-hakim Anggota:  
ttd

**I WAYAN KOTA, SH, MH.,**  
ttd  
**ISTININGSIH RAHAYU, SH., MHum**

Hakim Ketua,  
ttd

**SUTOYO, SH, MHum.,**

Panitera Pengganti  
ttd

**ABDIAMAN DAMANIK, SH.**

## Perincian Biaya – Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi Putusan	Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan	Rp. <u>139.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 150.000 ,-
	( <u>seratus lima puluh ribu rupiah</u> )

Denpasar,                      Desember 2016  
Untuk salinan resmi:  
Panitera,

**H. BAMBANG HERMANTO WAHID, SH.Hum.**  
NIP : 19570827 198603 1 006

Halaman. 53 dari 53 Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT DPS

### Disclaimer

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