



**P U T U S A N**

**Nomor 573/Pdt.G / 2016 / PN Dps**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- **Ida Bagus Ngurah Wijaya**, tempat/Tanggal Lahir: Denpasar, 08 Juni 1951, umur : 65 Tahun, jenis Kelamin: Laki-Laki, agama:Hindu, warga Negara: Indonesia, alamat: Jalan Werkudara No. 03, Denpasar, Br. Tampak Gangsul, Kel/Desa Dangin Puri Kauh, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Propinsi Bali, pekerjaan: Wiraswasta, status kawin: Kawin, pendidikan: SMA, dalam perkara ini memberikan Kuasa Khusus kepada **Kukuh Pramono Budi, S.H., M.H., Kristian Wahyu Hidayat, S.H., I Gusti Agung Ayu Gita Pritayanti Dinar, SH, MH.,** Para Advokat dan Konsultan Hukum dari kantor hukum **“PRAMONO & PARTNERS Law Firm”** yang beralamat di Jalan Darul Aisyah III No. 09, Gresik, Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**M e l a w a n :**

1. **Ida Ayu Gede Mahyuni**, tempat lahir di Badung tanggal 9 September 1958, umur 58 tahun, jenis kelamin perempuan, agama hindu,

*Halaman 1 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Pantai Sindu Nomor 3, Banjar Sindu Kaja, Desa/Kelurahan Sindu, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, pekerjaan Ibu rumah tangga, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I:**

2. **Ida Bagus Alit Adnyana**, tempat lahir di Denpasar tanggal 01 November 1970, umur 46 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama hindu, warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Pantai Sindu Nomor 3, Banjar Sindu Kaja, Desa/Kelurahan Sindu, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, pekerjaan wiraswasta, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II:**

3. **Ida Bagus Gede Mahendra Pidada**, tempat lahir di Denpasar tanggal 15 Mei 1982, umur 34 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama hindu, warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Pantai Sindu Nomor 3, Banjar Sindu Kaja, Desa/Kelurahan Sindu, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, pekerjaan swasta, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III:**

4. **Ida Bagus Rai Mahaputra Pidada**, tempat lahir di Denpasar tanggal 19 Agustus 1984, umur 32 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama hindu, warga negara Indonesia, beralamat di Jalan Pantai Sindu Nomor 3, Banjar Sindu Kaja, Desa/Kelurahan Sindu, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, pekerjaan swasta, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV:**

5. **Ida Ayu Dewi Adnyawati Pidada**, tempat lahir di Denpasar, umur 27 tahun, jenis kelamin perempuan, agama hindu, warga Negara

Halaman 2 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia, beralamat di Jalan Pantai Sindu Nomor 3,  
Banjar Sindu Kaja, Desa/Kelurahan Sindu, Kecamatan  
Denpasar Selatan, Kota Denpasar, pekerjaan swasta,  
yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara ;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;

Telah membaca bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak di  
persidangan;

Telah mendengarkan keterangan para saksi yang diajukan oleh kedua belah  
pihak di persidangan;

## **TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dalam gugatannya tertanggal 11  
Agustus 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada  
tanggal 15 Agustus 2016, di bawah register perkara nomor: 573/Pdt.G/2016/PN.Ds.  
pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa, Ida Bagus Made Bocok, adalah orang tua (Bapak) dari Ida Bagus Ketut Putra. Dimana Ida Bagus Ketut Putra merupakan anak angkat yang telah diangkat sentana sehingga sebagai ahli waris satu-satunya dari Ida Bagus Made Bocok. Sebagaimana termuat dalam surat Keterangan / Pernyataan Angkat Sentana nomor: 04/10/1980, yang dikeluarkan Camat Denpasar Selatan Pemerintahan Kota Denpasar Administratif Denpasar Tanggal 18 Juli 1980.
2. Bahwa, Ida Bagus Made Bocok Menikah dengan Ida Ayu Anom, namun dalam pernikahan tersebut keduanya tidak dikaruniai anak kandung sehingga kemudian mengangkat anak secara sentana bernama Ida Bagus Ketut Putra, hal mana termuat dalam surat Keterangan / Pernyataan Angkat Sentana

Halaman 3 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor: 04/10/1980 yang dikeluarkan oleh Camat Denpasar Selatan  
Pemerintahan Kota Administratif Denpasar tanggal 18 Juli 1980;

3. Bahwa, Ida Bagus Ketut Putra yang merupakan anak angkat sentana menurut adat Bali dipersamakan kedudukannya dengan anak kandung, sehingga kedudukan Ida Bagus Ketut Putra dianggap seperti anak kandung dari Ida Bagus Made Bocok;
4. Bahwa, Ida Bagus Ketut Putra kemudian menikah dengan Ida Ayu Nyoman Jelantik dan dikaruniai satu orang anak bernama Ida Bagus Alit Adnyana (Tergugat II), namun pernikahan Ida Bagus Ketut Putra dengan Ida Ayu Nyoman Jelantik berakhir dengan meninggalnya Ida Ayu Nyoman Jelantik;
5. Bahwa, selain itu Ida Bagus Ketut Putra menikah juga dengan Ida Ayu Gede Mahyuni (Tergugat I) dengan dikaruniai 3 (tiga) orang anak yaitu Ida Bagus Gede Mahendra Pidada (Tergugat III), Ida Bagus Rai Mahaputra Pidada (Tergugat IV), dan Ida Ayu Dewi Adnyawati Pidada (Tergugat V);
6. Bahwa, Ida Bagus Made Bocok adalah pemilik asal persil tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) yang selanjutnya disebut sebagai tanah obyek sengketa;
7. Bahwa, pada tahun 1984 Ida Bagus Made Bocok yaitu kakek dari Tergugat II sampai dengan Tergugat V dan/atau Mertua dari Tergugat I menyewakan tanah miliknya berupa tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) yang selanjutnya disebut sebagai tanah obyek sengketa, kepada Ida Bagus Kompyang yang merupakan orang tua dari Ida Bagus Ngurah Wijaya (Penggugat) sebagaimana termuat dalam Akta Notaris Nomor 135 yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Rames Iswara, SH., notaris

Halaman 4 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



Denpasar, dengan masa waktu selama 10 (sepuluh) tahun. Sebelum habis jangka waktunya kemudian diperpanjang lagi sewa menyewa tersebut pada tahun 1992 sebagaimana termuat dalam Akta Notaris Nomor 25, yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Rames Iswara, SH., notaris Denpasar, dengan masa berlakunya selama 20 (dua puluh) tahun.

8. Bahwa, pada tahun 1997 Ida Bagus Made Bocok meninggal dunia, hal mana termuat dalam Surat Kematian Nomor: 22/VIII/99 tanggal 11 Agustus 1999 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah Sanur, dengan meninggalkan ahli waris diantaranya adalah Ida Bagus Ketut Putra, Ida Ayu Gede Mahyuni (Tergugat I), Ida Bagus Alit Adnyana (Tergugat II), Ida Bagus Gede Mahendra Pidada (Tergugat III), Ida Bagus Rai Mahaputra Pidada (Tergugat IV), dan Ida Ayu Dewi Adnyawati Pidada (Tergugat V);
9. Bahwa, setelah disewa oleh Ida Bagus Kompyang orang tua Penggugat, tanah obyek sengketa tersebut secara fisik dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini, yang kemudian tanah obyek sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat sekitar tahun 1999, sebagaimana diuraikan dalam posita selanjutnya;
10. Bahwa, kemudian sepeninggal Ida Bagus Made Bocok tahun 1997, ternyata Ida Bagus Ketut Putra menjual tanah warisannya dari Ida Bagus Made Bocok yang disewakan tersebut kepada Ida Bagus Ngurah Wijaya (Penggugat), dengan kesepakatan harganya sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), yang mana jual beli tersebut dilakukan sekitar tahun 1999, dengan cara pembayarannya dibayar bertahap mulai dari tahun 1999 hingga tahun 2001, yang tercatat dalam kuitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Ida Bagus Ketut Putra hingga jumlah keseluruhannya Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
11. Bahwa, walaupun sewa menyewa berlangsung perjanjian jual beli tersebut tetap terlaksana dan terpisah dengan adanya sewa menyewa, dengan kata



lain walaupun adanya perjanjian jual beli, sewa menyewa tersebut tidak hapus begitu saja yang telah dilakukan oleh Ida Bagus Made Bocok dengan Ida Bagus Kompyang, dan sebaliknya jual beli antara Ida Bagus Ketut Putra (penjual) dengan Ida Bagus Ngurah Wijaya (Pembeli/Penggugat) tidak batal karena adanya sewa menyewa tersebut.

12. Bahwa, jual beli tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) tersebut yang menjadi tanah obyek sengketa dalam perkara ini, sebelumnya dilakukan secara lisan dengan bukti kuitansi pembayaran-pembayaran saja karena antara penjual (Ida Bagus Ketut Putra) dan pembeli (Ida Bagus Ngurah Wijaya) yang masih ada hubungan kekerabatan atau saudara saling percaya, namun kemudian kedua belah pihak menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Wayan Sugitha, SH., untuk menuangkan jual beli tersebut ke dalam Perjanjian Jual Beli. Kedua belah pihak telah menandatangani perjanjian jual beli namun belum sampai selesai proses pelaksanaan jual beli tersebut penjual (Ida Bagus Ketut Putra) meninggal dunia.
13. Bahwa, oleh karena penjual (Ida Bagus Ketut Putra) meninggal dunia maka proses balik nama kepemilikan tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) selanjutnya disebut obyek tanah sengketa, menjadi terkendala dan tidak berjalan sempurna.
14. Bahwa, kemudian Penggugat menanyakan kepada para ahli waris yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V berkenaan dengan kelanjutan jual beli untuk dibaliknama atas nama Penggugat terhadap obyek tanah sengketa, namun tidak ditanggapi oleh Tergugat I,





Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V. Oleh karenanya kemudian Penggugat menggugat pertama kali pada tahun 2010 kepada para ahli waris Ida Bagus Ketut Putra (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V) ke Pengadilan negeri Denpasar pada tahun 2010 Dengan register gugatan nomor: 367/PDT/G/2010/PN.DPS.

15. Bahwa, oleh karena adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo maka kemudian para ahli waris (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V) meminta perdamaian, dan terjadilah perdamaian sehingga gugatan a quo dicabut oleh Penggugat.
16. Bahwa, menindaklanjuti perdamaian tersebut maka dibuatlah Akta Pernyataan bersama Bersama antara Penggugat dengan para Ahli waris (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V) dengan Akta Notaris Nomor: 13 tanggal 02 September 2010 yang dibuat di Notaris I Gede Semester Winarno, SH., notaris di Denpasar, pada pokoknya isi Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010 tersebut sebagai berikut:
  1. Bahwa Tergugat I s/d V adalah ahli waris dari Ida Bagus Ketut Putra;
  2. Bahwa almarhum Ida Bagus Ketut Putra telah menjual sebidang tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) yang saat itu tercatat atas nama Ida Bagus Made Bocok.
  3. Bahwa pengurusan sertifikat dan baliknama ke atas nama Penggugat tidak dapat terlaksana sampai dengan Ida Bagus Ketut Putra meninggal dunia.
  4. Bahwa seluruh bukti-bukti jual beli antara almarhum Ida Bagus Ketut Putra dengan Penggugat telah dimiliki oleh Penggugat, oleh karena itu segala kewajiban atas tanah tersebut berpindah dan telah beralih kepada Penggugat.

Halaman 7 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps



5. Bahwa untuk melanjutkan proses balik nama sertifikat maka diperlukan silsilah dan keterangan waris yang diperbaharui yang mana Tergugat I s/d V bersedia membantu sepenuhnya pengurusan dokumen tersebut atau surat-surat pendukung yang diperlukan untuk terlaksananya proses jual beli dan balik nama tanah tersebut kepada Penggugat.
6. Penggugat atas kesepakatan dari Tergugat I s/d V bersedia memberikan uang sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sebagai kompensasi, dengan tahapan sebagai berikut:
  - 1) Sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) diserahkan kepada Pihak Tergugat I s/d V diberikan sebelum Akta Pernyataan Bersama a quo ditandatangani (telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I s/d V yang termuat dalam kuitansi pembayaran).
  - 2) Sebesar Rp. 95.000.000,00 (Sembilan puluh lima juta rupiah) setelah proses pembuatan surat pernyataan silsilah keluarga dan surat pernyataan waris dan surat-surat pendukung lainnya selesai (telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I s/d V yang termuat dalam kuitansi pembayaran, namun hanya disampaikan copy silsilah keluarga dan surat pernyataan waris dan dokumen pendukung lain belum ditandatangani oleh Tergugat I s/d V, dokumen asli surat pernyataan silsilah keluarga dan pernyataan waris dan surat-surat pendukung yang diperlukan untuk sertifikat dan balik nama atas nama Penggugat terhadap hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) tersebut dikuasai oleh Tergugat I s/d V).





- 3) Sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) selambat-lambatnya setelah Sidang Panita A dan proses pensertifikatan berjalan dengan tanpa masalah.
7. Setelah menerima uang dari Pihak Penggugat maka Pihak Tergugat I, s/d V wajib dan dengan segera mengurus surat silsilah dan keterangan waris atau surat-surat lain yang diperlukan.
8. Pihak Penggugat tidak dapat mengambil sertifikat tersebut dikantor Notaris sebelum uang kompensasi tersebut dilunasi.
9. Pihak Penggugat wajib mencabut segala gugatannya di Pengadilan Negeri bilamana semua terlaksana, tetapi sebaliknya bila Pihak Tergugat I s/d V ingkar maka Pihak Penggugat bebas menggugat lagi Pihak Tergugat I s/d V.
10. Pihak penggugat dan Tergugat I s/d V menjamin kebenaran identitas, keterangan-keterangan dan dokumen-dokumen yang disampaikan ke Notaris.
17. Bahwa, oleh karena obyek sengketa berupa tanah pipil yaitu tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung, maka proses sertifikasi dan balik nama tidak langsung bisa dibuatkan Akta Jual Beli, sehingga menindaklanjuti Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010 tentang Pernyataan Bersama a quo maka dibuatlah Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli yang telah dibayar lunas dengan Akta Notaris Nomor: 34 tanggal 16 September 2010 tentang Perjanjian, yang dibuat dihadapan notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris di Denpasar atas tanah warisan yang menjadi tanah obyek sengketa gugatan ini yaitu tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan,



Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar), dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) telah dibayar lunas, yang dibuat antara para ahli waris Ida Bagus Made Bocok yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan Ida Bagus Ngurah Wijaya (Penggugat). Dan kemudian selanjutnya dibuatkan Akta Notaris Nomor 35 tanggal 16 September 2010 tentang Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris di Denpasar.

18. Bahwa, hingga telah dibuatnya Akta-Akta Notaris dimaksud di atas hingga saat ini gugatan diajukan ternyata tidak juga dipenuhi kewajiban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk menyerahkan segala hal termasuk tidak terbatas pada silsilah keluarga dan surat pernyataan waris, serta dokumen pendukung lain yang harus ditandatangani Tergugat I s/d V untuk proses sertifikasi dan baliknama atas obyek sengketa a quo yaitu tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) menjadi atas nama Penggugat.
19. Bahwa, Penggugat bahkan telah melaporkan perbuatan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) ke Polrestabes Kota Denpasar, untuk ditindak lanjuti perkara perbuatan pidananya berupa penipuan penggelapan yang telah dilakukannya kepada Penggugat berkaitan dengan jual beli obyek tanah sengketa a quo.
20. Bahwa, tentunya tindakan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) jelas telah memenuhi perbuatan ingkar janji (wanprestasi), sehingga menimbulkan kerugian yang nyata-nyata langsung kepada Penggugat berupa kerugian materiil langsung sebesar Rp. 400.000.000,00 (Empat Ratus Ribu Rupiah) dan biaya tak langsung sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa, Penggugat dengan ini pula mengajukan konsinyasi atas pembayaran pemenuhan Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010 tentang Pernyataan Bersama sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar.
22. Bahwa, untuk menghindari timbulnya implikasi yuridis serta hal-hal lain yang tidak diinginkan, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar berkenan untuk segera melakukan tindakan preventif (pendahuluan) berupa perintah kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) agar tidak melakukan tindakan berupa apapun terhadap obyek sengketa *a quo* baik memindahtangankan, menyewakan, menggadaikan, mengkerjasamakan sebelum ada putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap;
23. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan hukum yang sah serta memenuhi ketentuan Pasal 180 (1) HIR, maka Penggugat mohon kiranya dalam perkara ini dapat dijatuhkan putusan yang bersifat serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) mengajukan upaya hukum Banding ataupun Kasasi. Berkaitan dengan hal itu pula mohon pula kiranya Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini menurut ketentuan hukum yang berlaku.
24. Bahwa, untuk menghindari itikad buruk Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) untuk menghindari atau tidak melaksanakan isi putusan dan/atau mengalihkan harta kekayaannya dikemudian hari kepada pihak ketiga lainnya, sehingga tidak ada jaminan pemenuhan gugatan ini, maka sudah sepatutnya untuk diletakkan Sita Jaminan baik Benda Bergerak maupun Benda Tidak Bergerak atas harta milik Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V). Hal mana guna menghindari agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia (*illusoir*). Permohonan Sita Jaminan ini akan kami ajukan kemudian yang menjadi satu bagian dalam gugatan ini;

Halaman 11 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Penggugat memohon agar dijatuhkan putusan sebagai berikut :

### DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan permohonan provisi dari Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Para Pejabat terkait baik Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional/BPN) Kota Denpasar, dan/atau Kantor Desa/Kelurahan Sanur/Desa Adat Lingkungan Sindu Kaja, agar tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) dapat diajukan proses sertifikasi dan balik nama atas nama Penggugat.
3. Meletakkan sita jaminan atas harta milik Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) baik terhadap Benda Bergerak maupun Benda Tidak Bergerak yang diajukan dalam permohonan secara tersendiri dalam gugatan ini;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah obyek sengketa tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar).
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas harta milik Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) baik terhadap Benda Bergerak maupun Benda Tidak Bergerak yang diajukan dalam permohonan secara tersendiri dalam gugatan ini;
4. Menyatakan sah dan mengikat Akte Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010 tentang Pernyataan Bersama yang dibuat di hadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris di Denpasar;

Halaman 12 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



5. Menyatakan sah dan mengikat Akte Notaris Nomor 34 tanggal 16 September 2010 tentang Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris di Denpasar;
6. Menyatakan Sah dan Mengikat Akta Notaris Nomor 35 tanggal 16 September 2010 tentang Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris di Denpasar;
7. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dalam pelaksanaan Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010, Akta Notaris Nomor 34 tanggal 16 September 2010, Akta Notaris Nomor 35 tanggal 16 September 2010 yang kesemuanya dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., notaris Di Denpasar, sehubungan dengan pelaksanaan jual beli tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar);
8. Menghukum Para Tergugat untuk melanjutkan isi Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010, Akta Notaris Nomor 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Notaris Nomor 35 tanggal 16 September 2010 yang kesemuanya dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris di Denpasar;
9. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) agar menyerahkan kembali dokumen-dokumen surat pernyataan silsilah keluarga dan surat pernyataan waris dan surat-surat pendukung lainnya untuk sertifikasi dan balik nama tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) atas nama Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang timbul sebagai berikut : kerugian materiil langsung sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) + Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai pelaksanaan Akta-akta Notaris 13 tanggal 02 September 2010, Akta Notaris Nomor 34 tanggal 16 september 2010, dan kerugian tak langsung sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
11. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan pemenuhan isi putusan atas perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), yang dihitung sejak tidak dilaksanakannya tanggal pembuatan Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010 hingga perkara ini di putus dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
12. Menyatakan sah dan menerima konsinyasi pembayaran Penggugat Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar atas pelaksanaan kekurangan pembayaran Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010 apabila Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) tidak mau menerima pembeyaran tersebut;
13. Memerintahkan kepada Para Pejabat terkait baik Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional/BPN) Kota Denpasar, dan/atau Kantor Desa/Kelurahan Sanur /Desa Adat Lingkungan Sindu Kaja, agar tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) dapat diajukan proses sertifikasi dan balik nama atas nama Penggugat;
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta milik Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) baik terhadap Benda Bergerak maupun Benda

Halaman 14 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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





Tidak Bergerak yang diajukan dalam permohonan secara tersendiri dalam gugatan ini

15. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
16. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon kiranya dapat dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk memeriksa perkara ini, untuk Penggugat hadir menghadap Kuasa Hukumnya tersebut diatas sedangkan untuk Para Tergugat hadir menghadap Kuasa Hukumnya, yaitu I **Nyoman Budi Adnyana, S.H., I Gusti Ngurah Muliarta, SH, dan I Nyoman Suparta, SH**, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum BUDI ADNYANA, SUMADI & ASSOCIATES (BAS Law Firm) beralamat kantor di Kompleks Rukan Niti Mandala Nomor; 16, Jalan Raya Puputan Renon, Denpasar – Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak telah hadir di persidangan, maka dilanjutkan dengan acara Mediasi, dan atas permintaan kedua belah pihak Majelis Hakim lalu menunjuk Hakim Mediator untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, yaitu Sdr. **Esthar Oktavi, S.H., M.H.**;

Menimbang, bahwa dalam masa Mediasi yang telah ditentukan ternyata Hakim Mediator tidak berhasil mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, oleh karenanya Hakim Mediator lalu melimpahkan kembali perkara kepada Majelis Hakim;



Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat membacakan gugatan dan atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, Penggugat melalui Kuasanya menyatakan tidak ada perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat V melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis, tertanggal 26 Oktober 2016, sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo (Kompetensi Absolut) ;

Bertitik tolak dari Petitum gugatan Penggugat Dalam Provisi angka 2 yang menyebutkan :

“Memerintahkan kepada para pejabat terkait baik Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional/BPN) Kota Denpasar dan/atau Kantor Desa/Keluarahan Sanur/Desa Adat Lingkungan Kaja, agar tanah hak milik Pipil No. 47, Persil No. 5b, Klas II, Luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran No. 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) dapat diajukan proses sertifikasi dan balik nama atas nama Penggugat” ;

Dan Dalam Pokok Perkara angka 13 yang menyebutkan. :

“Memerintahkan kepada para pejabat terkait baik Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional/BPN) Kota Denpasar dan/atau Kantor Desa/Keluarahan Sanur/Desa Adat Lingkungan Kaja, agar tanah hak milik Pipil No. 47, Persil No. 5b, Klas II, Luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran No. 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) dapat diajukan proses sertifikasi dan balik nama atas nama Penggugat” maka apa yang diuraikan tersebut secara substansial merupakan kewenangan pejabat tata



usaha negara karena memerintahkan pejabat tata usaha negara melakukan proses penerbitan sertifikat dan balik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat adalah menyangkut perbuatan administrasi negara. Dengan demikian Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo, karena sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, kewenangan untuk memeriksa dan mengadili sengketa tata usaha negara secara absolut berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini dapat dipedomani Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 91/Pdt/2016/PT.Dps tanggal 16 Agustus 2016, yang pada pokoknya dalam pertimbangannya menyebutkan :

Memerintahkan Turut Tergugat BPN Kota Denpasar untuk mencoret dari Register yang diperuntukkan untuk itu, atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 9183/Panjer, Surat Ukur Nomor : 3689/2015 atas nama Tergugat ( I Gusti Made Gede Bintana) dan menerbitkan sertifikat baru atas nama Penggugat Dua (A.A. Putu Sudiarta), Penggugat Tiga (AA. Made Putra Kawiratha, SE) dan Penggugat Empat (Anak Agung Ketut Astawa Suryadharma, SH), menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, tuntutan pada petitum ini merupakan di luar kewenangan dari Majelis Hakim Tingkat Banding atau Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mempunyai dasar kewenangan untuk hal tersebut..... ;

Oleh karena itu majelis hakim sudah sepatutnya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Denpasar tidak mempunyai kewenangan dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Gugatan Penggugat sangat kabur (obscur libel) ;

Setelah dicermati secara teliti dan seksama, ternyata gugatan Penggugat sangat kabur, dengan alasan :

- a. Batas-batas tanah obyek sengketa tidak disebutkan dalam gugatan ;



Bahwa sebagaimana lazimnya dalam suatu gugatan dengan obyek tanah, maka batas-batas tanah yang dijadikan obyek sengketa haruslah diuraikan dengan jelas, terang dan terperinci. Dan ternyata gugatan Penggugat sama sekali tidak menguraikan batas-batas tanah obyek sengketa, apalagi dalam gugatan aquo, tanah obyek sengketa disebutkan masih dalam bentuk pipil dan persil yang nota bene tidak jelas batas-batasnya. Dengan tidak dijelaskannya batas-batas tanah obyek sengketa dalam gugatan yang dibuat oleh Penggugat, telah membuktikan Penggugat kurang teliti dan tidak cermat dalam menyusun gugatan, sehingga gugatan Penggugat sangat kabur dan gugatan yang kabur haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

b. Bahwa obyek sengketa kabur ;

Bahwa ternyata dalam gugatan aquo yang dijadikan obyek sengketa hanya tanah, padahal setelah berakhirnya Perpanjangan Sewa Menyewa tanggal 14 Mei 2014, bangunan yang berdiri diatas tanah obyek sengketa harus segera dikosongkan dan menjadi milik dari Para Tergugat. Dengan demikian, maka obyek gugatan Penggugat sangat kabur, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

c. Bahwa posita gugatan Penggugat angka 12 menyebutkan :

.....namun kemudian kedua belah pihak menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Wayan Sugitha, SH untuk menuangkan jual beli tersebut ke dalam Perjanjian Jual Beli..... ;

Jadi dalam hal ini tidak dijelaskan Perjanjian Jual Beli Nomor Berapa dan Tanggal Berapa. Dengan tidak dijelaskannya secara jelas dan terang akta yang dibuat dihadapan PPAT I Wayan Sugita, SH tersebut telah membuktikan gugatan Penggugat sangat kabur ;



Bahwa petitum gugatan Penggugat Dalam Provisi angka 2 dan Dalam Pokok Perkara angka 13 menyebutkan :

.....memerintahkan kepada para pejabat terkait baik Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional/BPN) Kota Denpasar.....

Bahwa dalam petitum ini tidak dijelaskan siapa yang dimaksud dengan Para Pejabat terkait tersebut. Hal ini sangat perlu dijelaskan dengan jelas dan terang, karena memerintahkan Pejabat terkait harus menyebutkan Pejabat dari Instansi mana atau Lembaga mana yang diperintah oleh pengadilan, untuk menghindari kesalahan dalam memerintahkan Instansi atau Lembaga tersebut. Dengan demikian maka gugatan Penggugat telah terbukti sangat kabur ;

3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas (legal standing) mengajukan gugatan kepada Para Tergugat ;

Bahwa secara yuridis formal Penggugat secara pribadi tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, dan Penggugat dalam mengajukan gugatan ini tidak pula bertindak untuk dan atas nama Perusahaan, sehingga secara fakta formal antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak ada hubungan hukum dan tidak ada perselisihan perdata terkait jual beli tanah obyek sengketa. Menurut hukum acara perdata yang menganut asas hukum formal, Penggugat tidak dibenarkan mengajukan gugatan kepada Para Tergugat. oleh karenanya gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 yang menyebutkan : Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. Gugatan Penggugat mengandung cacat plurium litis consortium ;

Bahwa posita gugatan Penggugat :

Angka 12 menyebutkan :

*Halaman 19 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps*



.....namun kemudian kedua belah pihak menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Wayan Sugitha, SH untuk menuangkan jual beli tersebut ke dalam Perjanjian Jual Beli..... ;

Bahwa PPAT I Wayan Sugita, SH wajib diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, agar yang bersangkutan dapat menjelaskan Akta Jual Beli Tahun 1997 yang tidak ada Nomor dan tidak ada identitas, serta tidak ada uraian mengenai tanah yang dijual. Dengan tidak diikutsertakannya PPAT I Wayan Sugita, SH dalam perkara aquo telah membuktikan gugatan Penggugat kekurangan subyek hukum ;

Angka 17 menyebutkan :

.....menindaklanjuti Akta Notaris No. 13 tanggal 02 September 2010 tentang Pernyataan Bersama aquo, maka dibuatlah Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli yang telah dibayar lunas dengan Akta Notaris No. 34 tanggal 16 September 2010 Tentang Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH..... ;

Bahwa Notaris I Gede Semester Winarno, SH wajib diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo, agar yang bersangkutan juga dapat menjelaskan isi aktanya dan membela diri secara perdata, karena secara pidana Notaris I Gede Semester Winarno, SH telah dilaporkan oleh Para Tergugat terkait dengan tindak pidana penipuan dan pemalsuan surat dan/atau memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik terkait dengan Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH. Dengan tidak diikutsertakannya Notaris I Gede Semester Winarno, SH sebagai pihak dalam perkara aquo telah membuktikan gugatan Penggugat mengandung cacat plurium litis consortium ;





5. Gugatan Penggugat tidak sinkron antara Posita dengan Petitumnya ;

Bahwa sesuai asas dalam Hukum Acara Perdata, suatu gugatan haruslah memuat atau menguraikan kejadian-kejadian empiris dan ketentuan-ketentuan mengenai hukum dan/atau teori yang mendukung alasan. Bahwa setelah dicermati, ternyata gugatan Penggugat hanya memuat atau menguraikan kejadian-kejadian empiris saja dan tidak menguraikan ketentuan-ketentuan mengenai hukumnya, sehingga akibatnya antara Posita gugatan dengan Petitum gugatan tidak sinkron, karena apa yang diuraikan dalam petitum tidak ada diuraikan dalam Posita mengenai ketentuan-ketentuan hukumnya. Penyusunan gugatan semacam ini dalam praktek tidak dapat dibenarkan, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang Para Tergugat uraikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Para Tergugat ;
3. Bahwa posita gugatan Penggugat angka 1, 2, 3, 4 dan 5 dapat dibenarkan karena Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) memang benar ahli waris dari Ida Bagus Made Bocok (almarhum) ;
4. Bahwa memang benar Ida Bagus Made Bocok (almarhum) sebagai pemilik tanah Pipil No. 47, Persil No. 5b, Kelas II, Luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), yang terletak di Kelurahan Sanur, Kecamatan



Denpasar Selatan, Kota Denpasar, yang saat ini telah terbit SPPT PBB No. 51.71.010.009.004-0047.0 atas nama Ida Bagus Ketut Putra (almarhum), sebagaimana disebutkan pada posita angka 6, namun Para Tergugat menolak dengan tegas posita ini karena tanah milik Para Tergugat telah dijadikan tanah obyek sengketa oleh Penggugat ;

5. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 7, karena Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 135 Tanggal 20 Nopember 1984 dan Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor : 25 Tanggal 08 Mei 1992 tersebut sudah berakhir dan tidak berlaku lagi, namun sangat disayangkan nilai sewa dari tanah obyek sengketa tahun 1984 sampai dengan 1994 sebesar Rp. 2,500.000,- dan apabila dihitung sewa per 100 M2 untuk pertahunnya hanya senilai Rp. 1.736 dan dari tahun 1994 sampai dengan 2014 sebesar Rp. 8.000.000,- dan apabila dihitung sewa per 100 M2 untuk pertahunnya hanya senilai Rp. 3.333,- sehingga nilai sewa tersebut sangat jauh dari harga sewa tanah yang normal pada saat itu ;
6. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 8, karena dengan meninggalnya Ida Bagus Made Bocok tahun 1997, yang berkedudukan sebagai ahli waris adalah Ida Bagus Ketut Putra (almarhum), dan setelah meninggalnya Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) barulah Ida Ayu Gede Mahyuni (Tergugat I), Ida Bagus Alit Adnyana (Tergugat II), Ida Bagus Gede Mahendra Pidada (Tergugat III), Ida Bagus Rai Mahaputra Pidada (Tergugat IV) dan Ida Ayu Dewi Adnyanawati Pidada, berkedudukan sebagai ahli waris dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) ;
7. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 9, 10 dan 11, dengan alasan :



- Bahwa Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) tidak pernah menjual tanah warisan yang diterima dari ayahnya yang bernama Ida Bagus Made Bocok (almarhum) seluas 1.200 M2 dengan kesepakatan harga Rp. 300.000.000,- kepada Penggugat, karena tidak pernah ada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang menerangkan jual beli tersebut dan tidak benar pula dijual dengan harga Rp. 300.000.000,- mengingat harga tanah per 100 M2 tahun 1999 berkisar Rp. 250.000.000,- sehingga total harga seluas 1.200 M2 senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).
- Bahwa untuk lebih jelasnya mengenai duduk perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat, maka dapat Para Tergugat uraikan sebagai berikut :
  - Bahwa pada tanggal 2 Agustus 2010 Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat di Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register Perkara No. 367/Pdt.G/2010/PN.Dps. tanggal 3 Agustus 2010 ;
  - Bahwa atas gugatan tersebut ada pihak keluarga memediasi, dan Para Tergugat diyakinkan oleh Penggugat bahwa almarhum Ida Bagus Ketut Putra (suami Tergugat I, dan ayah dari Tergugat II, III, IV dan V) telah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat, dan Penggugat berjanji akan menunjukkan akta jual belinya, sehingga ditandatangani Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010, yang didalamnya dijelaskan bahwa Para Tergugat dianggap baru mengetahui adanya jual beli tanah obyek sengketa sejak adanya gugatan dari Penggugat ;
  - Bahwa beberapa harinya, kemudian datang dua orang yang mengaku suruhan dari Penggugat ke rumah Para Tergugat, meminta agar Para Tergugat menandatangani surat yang merupakan tindak lanjut dari surat pernyataan tersebut, yang

Halaman 23 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps



ternyata belakangan ini baru diketahui surat tersebut adalah Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 ;

- Bahwa sesuai isi dari Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 tersebut, kemudian telah dibuatkan surat Permohonan Pendaftaran Hak (Tanah Belum Terdaftar) tertanggal 2 September 2010, dimana semua blanko yang terdapat di dalam berkas permohonan tersebut telah Para Tergugat tandatangi sesuai permintaan dari Penggugat, sehingga Para Tergugat telah memenuhi isi Pernyataan Bersama tersebut ;
- Bahwa setelah berkas permohonan tersebut ditandatangani semuanya, kemudian Para Tergugat menyerahkannya kepada Penggugat untuk dilanjutkan ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar;
- Bahwa setelah permohonan tersebut diserahkan, kemudian dilakukan pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar, dan ternyata hasil ukurnya seluas  $\pm 1.500$  M2, sehingga ada kelebihan seluas  $\pm 300$  M2 dan atas kelebihan tersebut telah diakui oleh Penggugat dan Penggugat berjanji dan sanggup akan mengembalikan kelebihannya seluas  $\pm 300$  M2 serta akan membayar ganti kerugian sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;
- Bahwa beberapa hari kemudian, tiba-tiba Para Tergugat mendapat panggilan dari Kantor Pajak, karena tanah yang dimohonkan tersebut ternyata luasnya berbeda, tidak sesuai dengan SPPT No. 51.71.010.009.004-0047.0 luas 1.200 M2, melainkan SPPT No. 51.71.010.009.004-0047.0, seluas 1.518 M2 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selanjutnya karena surat permohonan tersebut tidak dapat dilanjutkan, kemudian Penggugat mengembalikannya kepada Para Tergugat dan Penggugat kembali menyodorkan Blanko Surat Permohonan Pendaftaran Hak (Tanah Belum Terdaftar) tertanggal 2 September 2010, dimana luas tanah yang dimohonkan adalah seluas 1.200 M2 dari SPPT No. 51.71.010.009.004-0033.0, dari luas asal 33.390 M2 ;
- Bahwa oleh karena adanya penolakan dari Kantor Pajak dan adanya perubahan alas hak dan perbedaan luas tanah yang dimohonkan serta luas asal tanah dari permohonan yang diajukan, akhirnya Para Tergugat teringat dengan janji dari Penggugat untuk menunjukkan akta jual beli antara Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) dengan Penggugat. Kemudian Para Tergugat meminta bukti Akta Jual Beli tersebut kepada Penggugat. Dan setelah diberikan, ternyata Para Tergugat diberikan Poto Copy Akta Jual Beli yang tidak ada Nomor dan tanggal maupun identitas para pihak, dan beberapa buah poto copy kuitansi sewa menyewa dan pembelian tanah, yang pemberinya bukan Penggugat dan penerimanya juga tidak jelas, yang akan Para Tergugat buktikan dalam sidang pembuktian ;
- Bahwa oleh karena ada kejanggalan-kejanggalan dari bukti-bukti yang diberikan kepada Para Tergugat dan adanya data-data yang tidak benar disampaikan dalam blanko permohonan, maka blanko permohonan pendaftaran hak yang baru belum Para Tergugat tandatangani untuk menghindari adanya surat palsu atau keterangan palsu dalam permohonan tersebut. Dan oleh karena Para Tergugat sangat awam mengenai hukum, akhirnya Para

Halaman 25 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



Tergugat menunjuk kuasa hukum untuk menangani permasalahan yang Para Tergugat alami ;

- Bahwa setelah data-data tersebut diteliti dan dipelajari oleh kuasa hukum Para Tergugat, maka pada tanggal 12 Agustus 2015 kuasa hukum Para Tergugat mengirim Surat Undangan Kepada Penggugat untuk membicarakan permasalahan yang timbul antara Penggugat dengan Para Tergugat, namun Penggugat tidak menghadiri undangan tersebut. Oleh karena Penggugat tidak menghadiri undangan, maka kuasa hukum Para Tergugat bertemu dengan salah satu kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Penggugat menunjukkan bahwa Para Tergugat telah menjual tanah obyek sengketa dengan menunjukkan Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010, yang isinya Para Tergugat menjual tanah obyek sengketa dengan kesepakatan harga Rp. 300.000.000,- dan uang tersebut telah diterima oleh Para Tergugat sebelum akta – akta tersebut ditandatangani, padahal apa yang dituangkan dalam akta-akta tersebut adalah tidak benar (palsu) ;
- Bahwa berselang beberapa minggu dari surat undangan tersebut, kemudian Para Tergugat tiba-tiba menerima surat panggilan dari Polresta Denpasar karena adanya Laporan dari Penggugat mengenai penipuan dan penggelapan, dan mengenai uang yang pernah diberikan oleh Penggugat kepada Para Tergugat sudah siap dikembalikan kapanpun diminta oleh Penggugat karena belum digunakan sepeserpun sebagaimana telah disampaikan Para Tergugat dalam pemeriksaan di Polresta, ketimbang Para Tergugat menjual tanah obyek sengketa dengan menandatangani





surat-surat yang tidak benar, yang pada akhirnya dapat menjerumuskan Para Tergugat ke jalan yang tidak benar ;

- Bahwa setelah dilakukan penyelidikan, ternyata Para Tergugat tidak ada melakukan perbuatan sebagaimana dituduhkan oleh Penggugat, sehingga akhirnya Para Tergugat melaporkan Penggugat beserta Notaris I Gede Semester Winarno, SH dengan melaporkan adanya tindak pidana penipuan dan pemalsuan dan/atau memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik sesuai Surat Tanda Penerimaan Laporan No. STPL/1676/XII/2015/Bali/Resta Dps tanggal 17 Desember 2015 ;
- Bahwa oleh karena Penggugat merasa terdesak dan agar pemeriksaan laporan pidana yang dilaporkan oleh Para Tergugat dapat ditunda sementara, akhirnya Penggugat mengajukan gugatan kembali kepada Para Tergugat, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat hanyalah merupakan akal-akalan dari Penggugat ;
- Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan :
  - Bahwa Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat ;
  - Bahwa Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) tidak pernah menerima uang sewa maupun uang dari jual beli tanah obyek sengketa dari Penggugat ;
  - Bahwa akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT I Wayan Sugitha, SH, yang tidak ada nomor dan tanggal serta tidak ada identitas para pihak adalah akta yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
  - Bahwa Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 adalah akta

Halaman 27 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps



yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, karena akta – akta yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH tersebut telah isinya tidak benar (palsu) dan telah dilaporkan di Polresta oleh Para Tergugat ;

8. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 12, dengan alasan :

- Bahwa tidak benar jual beli tanah obyek sengketa sebelumnya dilakukan secara lisan dengan bukti kuitansi pembayaran, karena dalam kuitansi tersebut tidak pernah ada Penggugat secara pribadi menyerahkan uang kepada Ida Bagus Ketut Putra, dan dalam kuitansi tersebut tidak ada nama serta tidak jelas siapa penerimanya
- Bahwa tidak benar jual beli tanah obyek sengketa tersebut dituangkan dalam Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT I Wayan Sugitha, SH, karena akta tersebut hanya berbentuk blanko yang belum ada Nomor dan Tanggal serta identitas para pihak, sehingga akta tersebut tidak mempunyai kekuatan apapun dimata hukum ;

9. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 13 dan 14, karena tidak benar Penggugat menanyakan kepada Para Tergugat mengenai kelanjutan jual beli tanah sengketa, melainkan Penggugat langsung mengajukan gugatan tanpa adanya mediasi secara kekeluargaan dengan Para Tergugat, sehingga Para Tergugat merasa kaget karena Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) disebutkan telah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat ;

10. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 15, karena tidak pernah Para Tergugat meminta perdamaian, melainkan perdamaian tersebut diminta oleh Penggugat dengan alasan Penggugat sudah mempunyai akta jual beli terhadap tanah obyek sengketa. Karena Para Tergugat diyakinkan oleh Penggugat dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat berjanji akan menunjukkan akta jual beli tersebut, akhirnya Para Tergugat bersedia menandatangani Pernyataan Perdamaian No. 13 tanggal 2 September 2010 yang dibuat oleh Penggugat, namun setelah Penggugat menunjukkan akta jual beli kepada Para Tergugat, ternyata akta jual beli tersebut bodong, yaitu tidak ada Nomor dan tidak ada tanggal serta tidak ada para pihak yang menghadap PPAT I Wayan Sugitha, SH, dengan alasan Ida Bagus Ketut Putra keburu meninggal ;

11. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 16, karena apa yang tertuang dalam Pernyataan Perdamaian No. 13 tersebut seperti Surat Silsilah dan Keterangan Waris dan surat-surat lainnya terkait dengan Permohonan Pendaftaran Hak (Tanah Belum Terdaftar) sudah Para Tergugat penuhi, dan bahkan sudah Para Tergugat serahkan kepada Penggugat untuk didaftarkan oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Denpasar. Bahwa blanko permohonan yang telah lengkap tersebut tiba-tiba dikembalikan oleh Penggugat kepada Para Tergugat dan Para Tergugat diminta untuk menandatangani blanko baru yang isinya tidak sesuai dengan data yang sebenarnya, sehingga untuk sementara Para Tergugat belum menandatangani karena Para Tergugat harus mendapatkan penjelasan dari Penggugat mengenai luas tanah yang dimohon dengan luas asal dari tanah yang dimohon, karena dalam permohonan yang baru tersebut luas asal tanah adalah SPPT No. 51.71.010.009.004-0033.0, dari luas asal 33.390 M2, yang akan dibuktikan dalam persidangan ;

12. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 17, dengan alasan :

- Bahwa pembuatan Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 tersebut hanya merupakan rekayasa belaka, mengingat akta-akta

Halaman 29 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



tersebut tidak pernah dijelaskan isinya oleh Notaris I Gede Semester Winarno, Para Tergugat tidak pernah menghapap Notaris I Gede Semester untuk menandatangani akta-akta tersebut dan akta-akta tersebut ditandatangani di rumah Para Tergugat yang dibawa oleh orang yang mengaku suruhan dari Penggugat, dan akta-akta tersebut isinya tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya (palsu) ;

- Bahwa Para Tergugat tidak pernah membuat kesepakatan harga dengan harga Rp.300.000.000,- dengan Penggugat dan Para Tergugat juga tidak pernah menerima uang secara tunai dari harga tersebut sebesar Rp. 300.000.000,- sebagaimana disebutkan dalam Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 ;
- Bahwa terhadap pembuatan Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 yang penuh dengan rekayasa ini dan tidak sesuai dengan kenyataan telah dilaporkan oleh Para Tergugat di Polresta Denpasar dan sampai saat ini masih dalam proses penyidikan ;
- Bahwa dengan adanya fakta-fakta tersebut, maka sudah sepatutnya Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

13. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 18, karena tidak benar Para Tergugat tidak memenuhi kewajiban, karena semua blanko yang ada dalam Permohonan Pendaftaran Hak telah Para Tergugat tandatangani dan telah pula Para Tergugat serahkan kepada Penggugat, namun karena ada kendala terkait dengan pajak, kemudian Penggugat mengembalikan Blanko tersebut kepada Para Tergugat dan meminta Para Tergugat untuk menandatangani surat Permohonan Pendaftaran Hak yang baru, yang isinya tidak sesuai dengan



data-data yang sebenarnya, dan terhadap permohonan yang kedua ini Para Tergugat sudah beberapa kali meminta penjelasan dari Penggugat mengenai kebenaran adanya jual beli tanah obyek sengketa dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) dengan Penggugat dan kebenaran dari isi permohonan yang kedua, namun Penggugat lebih memilih untuk terburu-buru melaporkan Para Tergugat di Polresta Denpasar sebagaimana disebutkan Penggugat dalam posita angka 19;

14. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 20, dengan alasan :

- Bahwa Para Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana dituduhkan Penggugat, mengingat Surat Silsilah dan Surat Keterangan Waris serta surat-surat lainnya yang menjadi satu dalam Permohonan Pendaftaran Hak sudah Para Tergugat penuhi semua, namun permohonan tersebut dikembalikan lagi kepada Para Tergugat. Setelah adanya pengembalian tersebut akhirnya Para Tergugat menjadi berfikir “apakah benar Ida Bagus Ketut Putra Menjual Tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat” atas dugaan tersebut, kemudian Para Tergugat menuntut janji dari Penggugat untuk menunjukkan akta jual belinya. Dan setelah Para Tergugat ditunjukkan, ternyata Akta Jual Belinya hanya berbentuk Blanko yang tidak ada Nomor dan tanggal pembuatannya serta tidak ada identitas para pihaknya. Oleh karena Para Tergugat tidak begitu paham mengenai hukum, akhirnya Para Tergugat menunjuk kuasa hukum, dan kuasa hukum Para Tergugat telah mengirim undangan untuk diajak duduk bersama membahas mengenai sewa menyewa dan tindak lanjut dari permasalahan yang dihadapi Para Tergugat, namun belum sampai pada pembicaraan mengenai isi permohonan pendaftaran hak yang akan diserahkan kembali ke Kantor Pertanahan



Kota Denpasar, Penggugat telah melaporkan Para Tergugat ke Polresta Denpasar, sehingga sampai saat ini blanko yang isinya tidak benar tersebut masih di pegang oleh Para Tergugat untuk menghindari adanya tindak pidana pemalsuan. Dengan demikian, maka Para Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai pihak yang tidak memenuhi kewajiban untuk menyerahkan dokumen yang terkait dengan permohonan pendaftaran hak ;

- Bahwa mengenai tuntutan ganti rugi yang diuraikan Penggugat sangat tidak masuk akal, karena disamping Para Tergugat tidak ada melakukan perbuatan wanprestasi, tuntutan mengenai ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan tidak terperinci, sehingga tuntutan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya ;

15. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 21, karena Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 02 September 2010 tersebut masih dalam sengketa, maka tidak sewajarnya Penggugat mengajukan uang konsinyasi melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar ;

16. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 22, karena Obyek Sengketa berupa tanah dan bangunan adalah milik sah dari Para Tergugat, maka Para Tergugat dapat melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah dan bangunan tersebut tanpa perlu persetujuan dari Penggugat ;

17. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 23 dan 24, karena Para Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana dituduhkan Penggugat, maka permohonan Penggugat agar dalam perkara ini dapat dijatuhkan putusan yang bersifat serta merta dan meletakkan sita jaminan terhadap barang





bergerak atau tidak bergerak milik Para Tergugat adalah tidak beralasan, sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya ;

**DALAM REKONVENSI :**

1. Bahwa Para Tergugat Konvensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Para Penggugat Reconvensi, sedangkan Penggugat Konvensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Reconvensi ;
2. Bahwa Para Penggugat Reconvensi mohon agar apa yang telah dikemukakan dan diuraikan dalam konvensi juga dianggap telah termasuk dan termuat dalam Reconvensi ini ;
3. Bahwa Para Penggugat Reconvensi memiliki sebidang tanah yang diwarisi dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) sesuai SPPT No. 51.71.010.009.004-0047.0, luasnya tercatat 1.200 M2, dan luas secara fisiknya adalah  $\pm$  1.500 M2 ;
4. Bahwa tanah milik Para Penggugat Reconvensi tersebut dahulu pernah disewakan oleh Ida Bagus Made Bocok (ayah dari Ida Bagus Ketut Putra) kepada Ida Bagus Kompyang dengan Akta Sewa Menyewa No. 135 tanggal 20 Nopember 1984 dan Perpanjangan Sewa Menyewa No. 25 tanggal 8 Mei 1992, namun masa berlaku kedua akta tersebut sudah berakhir, sehingga sudah sepatutnya kedua akta tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi ;
5. Bahwa tanah yang disewa oleh ayah Tergugat Reconvensi adalah seluas 1.200 M2, namun secara fakta ternyata tanah milik Para Penggugat Reconvensi yang diperoleh dari warisan tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat Reconvensi seluas  $\pm$  1.500 M2 dari tahun 1984 sampai berakhirnya jangka waktu sewa tanggal 14 Mei 2014, sehingga ada kelebihan seluas  $\pm$  300 M2 dan bahkan sampai sekarang tanah milik Para Penggugat Reconvensi tersebut belum diserahkan oleh Tergugat Reconvensi kepada Para Penggugat Reconvensi, dengan alasan tanah obyek sengketa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dijual oleh Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) seluas 1.200 M2 kepada Tergugat Rekonvensi ;

6. Bahwa Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) selaku ahli waris dari Ida Bagus Made Bocok (almarhum) tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi, namun setelah jangka waktu 9 tahun dari sejak meninggalnya Ida Bagus Ketut Putra (almarhum), kemudian Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan kepada Para Penggugat Rekonvensi selaku ahli waris dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) dengan Register Perkara No. 367/Pdt.G/2010/PN.Dps tanggal 3 Agustus 2010 ;
7. Bahwa atas gugatan tersebut Tergugat Rekonvensi telah meyakinkan Para Penggugat Rekonvensi bahwa tanah obyek sengketa telah dibeli dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) dan Tergugat Rekonvensi berjanji akan menunjukkan akta jual belinya, sehingga ditandatangani Pernyataa Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 ;
8. Bahwa beberapa harinya, kemudian datang dua orang yang mengaku suruhan dari Tergugat Rekonvensi ke rumah Para Penggugat Rekonvensi, meminta agar Para Penggugat Rekonvensi menandatangani surat yang merupakan tindak lanjut dari surat pernyataan tersebut, yang ternyata belakangan ini baru diketahui surat tersebut adalah Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 ;
9. Bahwa isi dari Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 menerangkan bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah menjual tanah obyek sengketa seluas 1.200 M2 kepada Tergugat Rekonvensi dengan kesepakatan harga Rp. 300.000.000,- dan uang sejumlah Rp. 300.000.000,- tersebut telah diterima oleh Para Penggugat Rekonvensi sebelum akta – akta tersebut ditandatangani, padahal apa yang dituangkan dalam akta-akta tersebut adalah tidak benar (palsu) ;

Halaman 34 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



10. Bahwa oleh karena isi dari Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 tersebut tidak benar, akhirnya Para Penggugat Rekonvensi telah melaporkan Tergugat Rekonvensi ke Polresta Denpasar dengan Surat Tanda Bukti Laporan No. STPL/1676/XII/2015/Bali/Resta. Dps tanggal 17 Desember 2016 mengenai tindak pidana penipuan dan pemalsuan surat dan/atau memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik dan sampai sekarang masih dalam proses penyidikan ;
11. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi menguasai dan memanfaatkan tanah milik Para Penggugat Rekonvensi seluas  $\pm$  1.500 M2, sehingga ada kelebihan lagi 300 M2 dan tanpa seijin dari Para Penggugat Rekonvensi, tanah seluas 300 M2 tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
12. Bahwa adapun kerugian yang ditimbulkan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, baik materiil maupun immateriil dapat diperinci sebagai berikut :
- Kerugian Materiil :
    - Janji Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian atas sewa kelebihan tanah  $\pm$  300 M2 Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;
    - Penguasaan tanah dan bangunan dari tanggal 14 Mei 2014 sampai sekarang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ; -
    - Dengan adanya permasalahan ini, Para Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya untuk pengurusannya tidak kurang dari Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
  - Kerugian Immateriil :



Bahwa disamping waktu Para Penggugat Rekonvensi sangat tersita, nama baik Para Penggugat Rekonvensi sebagai warga masyarakat juga menjadi tercemar, sehingga sangat layak Tergugat Rekonvensi dihukum membayar kerugian immateriil tidak kurang dari Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) ;

Jadi total kerugian materiil dan immaterial yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 16.200.000.000,- (enam belas milyar dua ratus juta rupiah) yang harus dibayar tunai dan seketika terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

13. Bahwa oleh karena masa sewa tanah obyek sengketa telah berakhir tanggal 14 Mei 2014, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dan tanah lebih seluas  $\pm$  300 M2 dalam keadaan kosong dan tanpa beban tanggungan apapun, bila perlu dengan bantuan pihak berwajib ;

14. Bahwa oleh karena isi dari Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 tersebut tidak benar, dan atas ketidak benaran tersebut telah dilaporkan di Polresta Denpasar dengan Surat Tanda Bukti Laporan No. STPL/1676/XII/2015/Bali/Resta.Dps mengenai tindak pidana penipuan dan pemalsuan surat dan/atau memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik dan sampai sekarang masih dalam proses penyidikan, maka sudah sepatutnya Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

15. Bahwa untuk menghindari agar gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak illusoir, maka sangatlah wajar apabila Para Penggugat Rekonvensi mohon putusan provisi, agar majelis hakim terlebih dahulu memerintahkan kepada

*Halaman 36 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps*



Tergugat Rekonvensi untuk tidak menyewakan serta mengosongkan obyek sengketa dari penghuni yang ada di atas obyek sengketa sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

16. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat Dalam Rekonvensi, maka Para Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa (dwang som) kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI :**

**A. DALAMEKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

**DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta Sewa Menyewa No. 135 tanggal 20 Nopember 1984 dan Perpanjangan Sewa Menyewa No. 25 tanggal 8 Mei 1992, tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
3. Menyatakan Kesepakatan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan sita jaminan dalam perkara ini sah dan berharga terhadap tanah obyek sengketa ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dan tanah lebih seluas  $\pm$  300 M2 dalam keadaan kosong dan tanpa beban tanggungan apapun, bila perlu dengan bantuan pihak berwajib ; -
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil dan immaterial yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 16.200.000.000,- (enam belas milyar dua ratus juta rupiah) yang harus dibayar tunai dan seketika terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (dwang som) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasanya secara lisan menyatakan tidak mengajukan Replik, dan oleh

Halaman 38 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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





karena Penggugat tidak mengajukan Replik, maka Para Tergugat melalui Kuasanya menyatakan tidak mengajukan Duplik, dan tetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalili-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Fotocopy Pipil tanah No 47, Persil No. 5b, Kelas II, Luas 1.200m<sup>2</sup> tanggal 19 September 1969, yang kemudian diberi tanda bukti P-1a ;
2. Fotocopy Gambar Situasi letak tanah atas nama Ida Bagus Made Bocok, Pipil tanah No 47, Persil No. 5b, Kelas II, Luas 1.200m<sup>2</sup> tanggal 4 Agustus 1999, yang kemudian diberi tanda bukti P-1b ;
3. Fotocopy Surat Keterangan / Pernyataan Angkat Sentana No. 04/10/1980 tanggal 18 Juli 1980, yang kemudian diberi tanda bukti P-2
4. Fotocopy Surat Kematian No. 22/VIII/99 tanggal 11 Agustus 1999, yang kemudian diberi tanda bukti P-3 ;
5. Fotocopy Surat Pernyaaan Silsilah tanggal 4 Agustus 1999, yang kemudian diberi tanda bukti P-4 ;
6. Fotocopy Kwitansi tanggal 28 Juni 1999 sejumlah Rp. 1.500.000,-, yang kemudian diberi tanda bukti P-5 a ;
7. Fotocopy Kwitansi tanggal 2 Juli 1999 sejumlah Rp. 2.000.000,-, yang kemudian diberi tanda bukti P-5 b ;
8. Fotocopy Kwitansi tanggal 15 Juli 1999 sejumlah Rp. 350.000,-, yang kemudian diberi tanda bukti P-5 c ;
9. Fotocopy Kwitansi tanggal 25 Juli 1999 sejumlah Rp. 1.000.000,-, yang kemudian diberi tanda bukti P- 5 d ;
10. Fotocopy Kwitansi tanggal 29 Juli 1999 sejumlah Rp. 3.000.000,-, yang kemudian diberi tanda bukti P- 5 e ;
11. Fotocopy Kwitansi tanggal 14 Agustus 1999 sejumlah Rp. 5.000.000,-, yang kemudian diberi tanda bukti P-5 f ;



12. Fotocopy Kwitansi tanggal 30 Agustus 1999 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 g ;
13. Fotocopy Kwitansi tanggal 13 September 1999 sejumlah Rp. 4.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 h ;
14. Fotocopy Kwitansi tanggal 1 Oktober 1999 sejumlah Rp. 5.000.000,-, yang kemudian diberi tanda bukti P-5 i ; -
15. Fotocopy Kwitansi tanggal 14 Oktober 1999 sejumlah Rp. 7.500.000,-, yang kemudian diberi tanda bukti P-5 j ;
16. Fotocopy Kwitansi tanggal 21 Oktober 1999 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 k ;
17. Fotocopy Kwitansi tanggal 25 Oktober 1999 sejumlah Rp. 15.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 l ;
18. Fotocopy Kwitansi tanggal 11 Nopember 1999 sejumlah Rp. 10.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 m ;
19. Fotocopy Kwitansi tanggal 29 Nopember 1999 sejumlah Rp. 1.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P- 5 n ;
20. Fotocopy Kwitansi tanggal 8 Desember 1999 sejumlah Rp. 6.500.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P- 5 o ;
21. Fotocopy Kwitansi tanggal 15 Desember 1999 sejumlah Rp. 5.000.000,-, yang kemudian diberi tanda bukti P-5 p ;
22. Fotocopy Kwitansi tanggal 21 Desember 1999 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 q ;
23. Fotocopy Kwitansi tanggal 24 Desember 1999 sejumlah Rp. 7.500.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 r ;
24. Fotocopy Kwitansi tanggal 12 Januari 2000 sejumlah Rp. 12.500.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 s ;
25. Fotocopy Kwitansi tanggal 21 Januari 2000 sejumlah Rp. 7.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 t ;



26. Fotocopy Kwitansi tanggal 31 Januari 2000 sejumlah Rp. 3.500.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 u ;
27. Fotocopy Kwitansi tanggal 4 Februari 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 v ;
28. Fotocopy Kwitansi tanggal 9 Februari 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 w ;
29. Fotocopy Kwitansi tanggal 15 Februari 2000 sejumlah Rp. 10.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 x ;
30. Fotocopy Kwitansi tanggal 24 Februari 2000 sejumlah Rp. 7.500.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 y ;
31. Fotocopy Kwitansi tanggal 6 Maret 2000 sejumlah Rp. 7.500.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 z ;
32. Fotocopy Kwitansi tanggal 20 Maret 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 aa ;
33. Fotocopy Kwitansi tanggal 27 Maret 2000 sejumlah Rp. 8.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 bb ;
34. Fotocopy Kwitansi tanggal 10 April 2000 sejumlah Rp. 7.500.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 cc ;
35. Fotocopy Kwitansi tanggal 24 April 2000 sejumlah Rp. 7.500.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 dd ;
36. Fotocopy Kwitansi tanggal 2 Mei 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P- 5 ee ;
37. Fotocopy Kwitansi tanggal 12 Mei 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P- 5 ff ;
38. Fotocopy Kwitansi tanggal 23 Mei 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 gg ;
39. Fotocopy Kwitansi tanggal 6 Juni 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 hh ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Fotocopy Kwitansi tanggal 12 Juni 2000 sejumlah Rp. 4.500.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 ii;
41. Fotocopy Kwitansi tanggal 26 Juni 2000 sejumlah Rp. 6.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 jj ;
42. Fotocopy Kwitansi tanggal 4 Juli 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 kk ;
43. Fotocopy Kwitansi tanggal 17 Juli 2000 sejumlah Rp. 7.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 ll ;
44. Fotocopy Kwitansi tanggal 25 Juli 2000 sejumlah Rp. 4.500.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 mm;
45. Fotocopy Kwitansi tanggal 31 Juli 2000 sejumlah Rp. 4.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 nn;
46. Fotocopy Kwitansi tanggal 10 Agustus 2000 sejumlah Rp. 7.500.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 oo ;
47. Fotocopy Kwitansi tanggal 22 Agustus 2000 sejumlah Rp. 4.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 pp ;
48. Fotocopy Kwitansi tanggal 4 September 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 qq ;
49. Fotocopy Kwitansi tanggal 20 September 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 rr;
50. Fotocopy Kwitansi tanggal 2 Oktober 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 ss;
51. Fotocopy Kwitansi tanggal 6 Oktober 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 tt ;
52. Fotocopy Kwitansi tanggal 17 Oktober 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 uu ;
53. Fotocopy Kwitansi tanggal 26 Oktober 2000 sejumlah Rp. 7.500.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 vv ;

Halaman 42 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



54. Fotocopy Kwitansi tanggal 8 Nopember 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 ww;
55. Fotocopy Kwitansi tanggal 23 Nopember 2000 sejumlah Rp. 3.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 xx;
56. Fotocopy Kwitansi tanggal 1 Desember 2000 sejumlah Rp. 1.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 yy ;
57. Fotocopy Kwitansi tanggal 5 Desember 2000 sejumlah Rp. 5.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 zz ;
58. Fotocopy Kwitansi tanggal 19 Desember 2000 sejumlah Rp. 3.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 aaa ;
59. Fotocopy Kwitansi tanggal 4 Januari 2001 sejumlah Rp. 1.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P- 5 bbb ;
60. Fotocopy Kwitansi tanggal 8 Januari 2001 sejumlah Rp. 1.500.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P- 5 ccc;
61. Fotocopy Kwitansi tanggal 16 Januari 2001 sejumlah Rp. 1.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 ddd ;
62. Fotocopy Kwitansi tanggal 6 Februari 2001 sejumlah Rp. 500.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 eee ;
63. Fotocopy Kwitansi tanggal 15 Februari 2001 sejumlah Rp. 650.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 fff ;
64. Fotocopy Kwitansi tanggal 19 Maret 2001 sejumlah Rp. 1.000.000,- yang kemudian diberi tanda bukti P-5 ggg ;
65. Fotocopy Surat Pernyataan Kematian tanggal 3 September 2015, yang kemudian diberi tanda bukti P-6 ;
66. Fotocopy Surat Pernyataan Waris, yang kemudian diberi tanda bukti P- 7 ;
67. Fotocopy Surat Pernyataan Silsilah, yang kemudian diberi tanda bukti P- 8 ;
68. Fotocopy Akte Perjanjian Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010, yang kemudian diberi tanda bukti P-9 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

69. Fotocopy Bukti Pembayaran tanggal 2 September 2010 No. A.010859, yang kemudian diberi tanda bukti P-10 a ;
70. Fotocopy Bukti Pembayaran tanggal 3 September 2010 No. A 010864, yang kemudian diberi tanda bukti P- 10 b ;
71. Fotocopy Akte Perjanjian No 34 tanggal 16 September 2010, yang kemudian diberi tanda bukti P-11 ;
72. Fotocopy Akte Kuasa No 35 tanggal 16 September 2010, yang kemudian diberi tanda bukti P-12 ;
73. Fotocopy Surat Pemberitahuan No. 116/N/SW/2015, yang kemudian diberi tanda bukti P- 13 ;
74. Fotocopy Surat Keterangan Penggabungan SPPT an Segara Village, yang kemudian diberi tanda bukti P- 14 ;
75. Fotocopy Bukti bayar SPPT PBB an Segara Village, yang kemudian diberi tanda bukti P- 15 ;
76. Fotocopy Akte Jual Beli yang sudah ditandatangani Ida Bagus Ketut Putra namun belum selesai prosesnya, penjual meninggal dunia, yang kemudian diberi tanda bukti P-16 ;
77. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Tentang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005 , yang kemudian diberi tanda bukti P- 17 ;
78. Fotocopy Surat Pernyataan Waris tanggal 4 Agustus 1999, yang kemudian diberi tanda bukti P-18 ;

Menimbang bahwa bukti surat P-1a, P-3 sampai dengan P-5 ggg, P-9 sampai dengan P-12, P-14 sampai dengan P-16 dan P-18 berupa fotocopy telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti surat P-1b, P-2, P-13, P-17 berupa fotocopy dari fotocopy dan bukti surat P-6, sampai dengan P-8 berupa fotocopy dari foto copi yang dilegalisir ;

Menimbang bahwa Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, juga mengajukan saksi-saksi di persidangan, yaitu:

Halaman 44 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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





1. **Saksi I Nengah Sujendra, SH**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat pernah menandatangani akte notaris no. 13 tanggal 2 September 2010 ;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat pernah menandatangani akte notaris no. 34 dan 35 tanggal 16 September 2010 ;
- Bahwa benar para ahli waris yang menandatangani akte – akte tersebut adalah para tergugat dalam perkara ini ;
- Bahwa setahu saksi para Tergugat adalah ahli waris dari Ida Bagus Ketut Putra dan saksi mengetahui hal itu dari silsilah keluarga dan surat keterangan ahli waris saat itu;
- Bahwa setahu saksi isi akte notaries No 13 tanggal 2 September 2010 adalah pernyataan bersama bahwa obyek tanah sudah dibeli oleh Ida Bagus Ngurah Wijaya ;
- Bahwa tanah dimaksud belum ada sertifikatnya jadi masih pipil;
- Bahwa luas tanah yang dijual belikan adalah 12 are atau 1.200 m<sup>2</sup> ;
- Bahwa surat pipil tersebut belum dibaliknama atas nama Ida Bagus Ngurah Wijaya selaku pembeli ;
- Bahwa setahu saksi pembayaran terhadap tanah tersebut sudah dilakukan atau dibayarkan dimana hal itu saksi ketahui dari kwitansi-kwitansi yang ditunjukkan oleh pembeli saat itu ;
- Bahwa saksi tidak melihat langsung saat penyerahan uang sesuai dengan kwitansi yang ada ;
- Bahwa saat ditanda tangani akte perjanjian jual beli oleh para ahlli waris, saksi melihat langsung dan saat itu dihadiri oleh notaries dimana saat itu notaries datang ke Segara Village dan bertemu langsung dengan Ida Bagus Adnyana sedangkan para ahli waris yang lain menunggu di rumah di



Jl Segara No 3 dan setelah itu baru akte saksi dibawa dan ditanda tangani oleh para ahli waris yang lain dirumah ;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak melihat langsung pembayaran tersebut namun saksi tahu hal tersebut berdasarkan kwitansi yang ada ;
- Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris tersebut sejak tahun 1990 ;
- o Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menghubungi Kantor Notaris saat akan pembuatan akte kesepakatan bersama tersebut karena saat itu mereka berhubungan langsung dengan Notarisnya karena waktu itu mereka yang datang ke Kantor Notaris namun saksi tidak tahu siapa yang meminta hanya saksi diajak menyaksikan penandatanganan surat kesepakatan bersama tersebut ;
- Bahwa setahu saksi isi dari kesepakatan bersama tersebut adalah bahwa obyek dimaksud sudah dijual oleh orang tuanya dan para ahli waris diberi kompensasi sebesar Rp. 150.000.000,- dimana pembayaran diberikan 2 tahap dimana pertama diberikan Rp. 100.000.000,- dan terakhir adalah Rp. 50.000.000,- ;
- Bahwa setahu saksi yang menjual tanah tersebut kepada Ida Bagus Ngurah Wijaya adalah Ida Bagus Ketut Putra yaitu orang tua para Tergugat;
- Bahwa saksi pernah membaca surat kesepakatan bersama tersebut ;
- Bahwa pada bulan September 2010, saksi disuruh menyaksikan pembuatan akte kesepakatan bersama di Segara Vilagge dimana saat itu saksi sudah ditunggu dimana yang hadir saat itu ada Ida Bagus Adnyana dan klien setempat dimana saat itu ada 5 orang yang tanda tangan saat itu;
- Bahwa waktu itu hanya penandatangan akte kesepakatan bersama bukan jual beli karena yang menjual tanah adalah almarhum Ida Bagus Ketut Putra namun oleh karena pengurusan sertifikat belum dapat

Halaman 46 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps



dilakukan karena penjual tanah sudah meninggal dunia maka yang datang adalah ahli warisnya ;

- Bahwa yang datang ke Segara Village saat itu adalah Ida Bagus Adnyana sedangkan ahli waris yang lain menandatangani dirumah para ahli waris dimana saksi yang membawa langsung akte tersebut untuk ditanda tangani sedangkan notaris saat itu tidak ikut ke rumah para ahli waris ;
- Bahwa saksi bertemu langsung dengan para ahli waris dirumah masing masing dan saat itu saksi menyampaikan hal - hal yang ada dalam akte kesepakatan bersama tersebut kemudian para ahli waris menandatangani akte kesepakatan bersama tersebut ;
- Bahwa saat itu saksi menyampaikan kepada ahli waris yang lain bahwa tanah sudah dijual dan saksi sendiri yang melihat ahli waris menandatangani surat akte kesepakatan bersama tersebut ;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi pembayaran dari tanah tersebut ;
- Bahwa dalam kwitansi tidak tercantum luas tanah yang dibeli namun setelah dijumlahkan keseluruhan pembayaran yang sudah dibayar sebesar Rp. 300.000.000,- ;
- Bahwa dalam akte tidak disebutkan letak tanah tersebut ;
- Bahwa seingat saksi akte no 34 dan 35 tidak ditandatangani hari itu ; ---
- Bahwa saksi lupa bukti – bukti apa saja yang dimaksud dalam akte tersebut, tetapi bukti saat itu adalah SPPT, kwitansi-kwitansi dan surat bahwa Ida Bagus Ketut Putra sudah menandatangani akte jual beli sebelum meninggal dunia ;
- Bahwa bukti itu merupakan persyaratan untuk melakukan jual beli ;
- Bahwa dalam akte yang ditanda tangan oleh Ida Bagus Ketut Putra itu belum ditandatangani oleh pihak Notaris;
- Bahwa bukti tersebut belum ditandatangani oleh Notaris karena dokumen belum lengkap ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanda tangan itu adalah tanda tangan Ida Bagus Ketut Putra berdasarkan dokumen yang ada ;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa ada di Kantor Notaris lain bahwa staf notaries yang membawa surat atau akte kesepakatan bersama tersebut ke rumah untuk ditanda tangani oleh para pihak sepanjang semua itu atas sepengetahuan Notaris dan para pihak ;
- Bahwa setahu saksi isi akte No 34 dan 35 tanggal 16 September 2010 adalah perjanjian menjual dan kuasa menjual ;
- Bahwa ketiga akte dibuat di Segara Village ;
- Bahwa akte No 34 dan 35 tanggal 16 September 2010 baru dibuat saat itu karena sporaadik belum selesai dilakukan dari Perbekel jadi penomoran dalam akte belum dapat dilakukan begitu juga dengan penanggalan sebenarnya penandatanganan dilakukan tanggal 2 September 2010 namun dalam akte tertulis tanggal 16 September 2010 ;
- Bahwa hal tersebut sudah biasa dilakukan di Kantor Notaris ;
- Bahwa setahu saksi no pipil tanah adalah Nomor 47 sedangkan nomor persilnya saksi lupa ;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa luas tanah tersebut adalah 12 are berdasarkan surat pajak ( SPPT ) yang ditunjukkan saat itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membuat SPPT tersebut ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi tanah dan saksi tidak tahu batas batas dari tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang menerima pembayaran tanah tersebut namun dalam kwitansi sudah ada ;
- Bahwa nilai Rp. 300.000.000,- yang tertera dalam akte diperoleh dari penjumlahan kwitansi yang ada karena pembayaran tersebut sudah dilakukan dahulu oleh orang tua para tergugat ;

Halaman 48 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa saat itu Notaris ada membaca akte no 34 dan 35 tanggal 16 September 2010 sebelum akte ditandatangani para pihak ;
- Bahwa akte tersebut dibacakan di Segara Village ;
- Bahwa tidak ada lagi kesepakatan yang ditandatangani para pihak setelah itu ;
- Bahwa setahu saksi silsilah keluarga dibuat oleh para ahli waris ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah isi akte pernah dilaporkan ke Polresta ;
- Bahwa saksi pernah diminta keterangan oleh Polresta tentang akte no 34 dan 35 tersebut ;
- Bahwa yang menjadi pelapor adalah pihak para Tergugat sedangkan yang menjadi terlapor adalah Ida Bagus Ngurah Wijaya ;
- Bahwa dalam kesepakatan bersama yang menjadi penjual adalah para ahli waris sedangkan dalam akte jual beli yang menjadi penjual adalah Ida Bagus Ketut Putra sedangkan yang menjadi pembeli adalah Ida Bagus Ngurah Wijaya ;
- Bahwa yang menandatangani akte kesepakatan bersama di Segara Village adalah Ida Bagus Adnyana ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ida Bagus Ketut Putra ;
- Bahwa ada nama lain sebagai saksi dalam akte kesepakatan bersama tersebut ;
- Bahwa saat penandatanganan akte tersebut saksi turut hadir ;
- Bahwa akte kesepakatan bersama dibuat dan ditanda tangani tanggal 2 September 2010 dimana Ida Bagus Adnyana menandatangani di Segara Village sedangkan para ahli waris lain menandatangani di rumah ;
- Bahwa terhadap hal tersebut tidak ada pihak – pihak yang keberatan dan mereka memahami surat kesepakatan tersebut ;
- Bahwa setahu saksi isi akte No 34 adalah kelanjutan jual beli yang sudah pernah dilakukan oleh orang tua ahli waris yaitu ( Ida Bagus Ketut Putra )

Halaman 49 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



namun oleh karena saat itu surat tanah tersebut masih berupa pipil jadi belum dapat dilakukan balik nama karena masih dalam tahap pengurusan sertifikat namun sebelum sertifikat jadi bapak Ida Bagus Ketut Putra keburu meninggal dunia makanya baru direalisasikan setelah itu dan yang bertindak atas nama bapak Ida Bagus Ketut Putra adalah para ahli warisnya ;

- Bahwa saat itu tidak ada pihak para ahli waris yang keberatan saat penandatanganan akte no 34 dan 35 tanggal 16 September 2016 tersebut;
- Bahwa menurut kwitansi yang ada maka pembayaran terhadap tanah tersebut sudah lunas ;
- Bahwa terhadap kesepakatan bersama tersebut , para ahli waris mendapat kompensasi sebesar Rp. 150.000.000,- dimana uang sebesar Rp. 100.000.000,- sudah diterima oleh para ahli waris sedangkan sisanya akan dibayar setelah surat selesai ;
- Bahwa sesuai dengan surat SPPT bawa tanah tersebut dalam keadaan kosong ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat masing-masing akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

**2. Saksi I Gede Semester Winarno, SH,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Ida Bagus Ngurah Wijaya sekitar tahun 2000
- Bahwa saksi tahu tentang rencana jual beli tanah pipil No. 47 ;
- Bahwa saksi tahu tentang adanya kesepakatan damai antara ahli waris dengan Ida Bagus Ngurah Wijaya selaku pembeli tanah ;
- Bahwa kesepakatan damai tersebut terwujud adalah berdasarkan gugatan yang diajukan sebelumnya yang sudah dicabut oleh Ida Bagus Ngurah

Halaman 50 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps





Wijaya, dan adanya jual beli yang sebelumnya telah ada antara orang tua

Para Tergugat dengan Penggugat ;

- Bahwa kesepakatan damai dibuat dengan pencabutan gugatan dan kepada para ahli waris diberikan kompensasi pembayaran lalu dibuat pernyataan seperti itu;
- Bahwa draf surat kesepakatan bersama tersebut dibuat saksi lalu disampaikan kepada para pihak sebelum dilakukan penandatanganan kesepakatan tersebut dan sebelumnya saksi sudah menjelaskan sejelasmungkinnya isi dari kesepakatan tersebut kepada para pihak ;
- Bahwa sebelum dibuat kesepakatan tersebut sudah disampaikan draftnya kepada para ahli waris sebelum para ahli waris menandatangani surat tersebut ;
- Bahwa saksi membawa minuta dari kesepakatan dan surat perjanjian yang telah dibuat ahli waris yakni para tergugat dengan penggugat selaku pembeli dimana buku tersebut ada di Kantor Notaris dan sudah ditandatangani oleh semua para ahli waris ;
- Bahwa saksi membuat surat tersebut berdasarkan kwitansi-kwitansi pembayaran yang diberikan oleh pembeli ( Ida Bagus Ngurah Wijaya ) dan kwitansi pelunasan serta berdasarkan keterangan yang ada yang saksi peroleh dari para ahli waris dan pembeli jadi saksi berkeyakinan bahwa benar tanah sengketa sudah pernah dijual ;
- Bahwa setelah jual beli tanah tersebut sudah ditinggali oleh penggugat selaku pembeli karena memang awalnya penggugat menyewa tanah tersebut namun belum habis masa sewanya tanah tersebut sudah dijual oleh orang tua para Tergugat yakni Ida Bagus Ketut Putra ;
- Bahwa setahu saksi terhadap jual beli tersebut belum ada balik nama karena surat surat belum lengkap jadi persyaratan untuk mengurus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat dan membalik nama belum lengkap sehingga belum dapat didaftarkan ke BPN ;

- Bahwa kesepakatan bersama tersebut dibuat agar para ahli waris menyerahkan kelengkapan syarat syarat dengan mendapat kompensasi biaya sebesar Rp. 150.000.000,- yang diberikan secara bertahap dimana tahap pertama diberikan bila sudah menyerahkan silsilah keluarga dan keterangan ahli waris sedangkan tahap kedua diberikan setelah surat selesai ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah uang kompensasi tersebut sudah diberikan atau belum ;
- Bahwa saksi yakin bahwa pembayaran yang pertama sudah terjadi ;Bahwa sebelum penandatangi akte, saksi memberikan draft perjanjian dan kesepakatan kepada para ahli waris beberapa hari sebelum penandatanganan akte dan kesepakatan bersama ; Bahwa tidak ada tekanan kepada para ahli waris saat penandatanganan akte perjanjian maupun kesepakatan bersama tersebut hal tersebut terlihat di buku minuta yang ada di Kantor Notaris karena semua para ahli membubuhi paraf dan tanda tangan pada minuta tersebut ;
- Bahwa sebelumnya saksi juga sudah membacakan draft tersebut kepada para ahli waris dan menyerahkan kepada para ahli waris untuk dibaca dan saat itu para ahli waris menyetujui isi draft tersebut dan makanya langsung menandatangani akte tersebut ;
- Bahwa yang hadir saat penandatangi di Segara Village ada ahli waris Ida Bagus Alit Adnyana karena semua para ahli waris sudah setuju dan hal tersebut juga disampaikan oleh Ida Bagus Alit Adnyana ;
- Bahwa pekerjaan saksi sehari-hari adalah seorang Notaris ;

Halaman 52 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membuat draft kesepakatan bersama tersebut adalah saksi dimana kesepakatan tersebut dibuat atas permohonan dari penggugat selaku pembeli yakni Ida Bagus Ngurah Wijaya ;
- Bahwa saksi dihubungi oleh Ida Bagus Ngurah Wijaya sekitar tahun 2010 dengan menceritakan kronologis awal pembelian tanah dan menunjukkan kwitansi pembayaran dan akte jual beli yang sudah ditanda tangani oleh ida Bagus Ketut Putra selaku penjual yaitu orang tua para ahli waris namun akte tersebut belum selesai ditanda tangani notaris ;
- Bahwa sebelum dibuat kesepakatan bersama, saksi pernah bertemu dengan para ahli waris selaku penjual dan menyerahkan draft kesepakatan bersama tersebut untuk dipelajari oleh para ahli waris yang saat itu saksi serahkan kepada Ida Bagus Alit Adnyana selaku anak tertua dari Ida Bagus Ketut Putra ;
- Bahwa pertemuan di Segara Village terjadi beberapa hari sebelum penandatanganan kesepakatan bersama tersebut ;
- Bahwa saat penandatanganan kesepakatan bersama di Segara Village, yang hadir saat itu adalah Ida Bagus Alit Adnyana, staf saksi bernama Sujendra, dan staf pembeli serta pembeli dan beberapa orang lain yang hadir yang saksi tidak ingat satu persatu saat itu ;
- Bahwa selain Ida Bagus Alit Adnyana, para ahl waris menandatangani kesepakatan tersebut dirumahnya ( geria ) dimana saat itu saksi datang ke Segara Village dan oleh karena para ahli waris tidak semua hadir jadi setelah saksi tanyakan ahli waris yang lain mana, lalu Ida Bagus Alit Adnyana menyatakan mereka akan menandatangani di geria, kemudian yang menandatangani di Segara Village adalah Ida Bagus Alit Adnyana dan atas persetujuan dari Ida Bagus Alit Adnyana, para ahli waris yang lain menandatangani di Geria dimana surat tersebut dibawah oleh staf saksi kesana ;

Halaman 53 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa staf saksi datang ke Geria milik para ahli waris dan atas persetujuan saksi membacakan minuta tersebut atas persetujuan Ida Bagus Alit Adnyana ;
- Bahwa saat itu staf saksi yang hadir saat itu ke Segara Village adalah I Nengah Sujendra ;
- Bahwa saat itu I Nengah Sujendra ke Geria ( rumah para ahli waris ) diantar oleh pihak Segara Village ;
- Bahwa setelah penandatanganan itu saksi selaku notaries harus memastikan ada pembayaran ;
- Bahwa penandatngani kesepakatan bersama tersebut terjadi pada tanggal 2 September 2010 ;
- Bahwa akte perjanjian dan surat kuasa ditandatangani pada tanggal 2 September 2010 ;
- Bahwa saat membuat surat perjanjian dan surat kuasa tanggal 16 September 2010, saksi tidak bertemu dengan para ahli waris seluruhnya namun hanya bertemu dengan Ida Bagus Alit Adnyana ;
- Bahwa sebenarnya penandatangan surat kesepakatan bersama dengan surat perjanjian dan surat kuasa tersebut ditandatangani tanggal 2 September 2010 namun oleh karena saat itu surat keterangan ahli waris belum diserahkan jadi akte perjanjian dipending dimana saat itu yang bersangkutan berjanji akan menyerahkan segera surat keterangan ahli waris tersebut dan ternyata surat keterangan ahli waris diserahkan pada tanggal 16 September 2010 makanya surat itu dibuat tertanggal 16 September 2010 ;
- Bahwa dalam kesepakatan bersama, para ahli waris akan menjual kepada pembeli ;

Halaman 54 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam akte perjanjian tanggal 16 September 2010 pihak penjual adalah para ahli waris padahal yang menjual sebenarnya adalah almarhum ayah kandung ahli waris ;
- Bahwa dalam akte perjanjian para ahli waris menjual tanah seharga Rp. 300.000.000,- sesuai dengan kwitansi yang ada ;
- Bahwa saksi mengetahui jumlah pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- berdasarkan kwitansi – kwitansi yang ada dan tanda kwitansi pelunasan yang ditunjukkan pada saksi ;
- Bahwa saat itu saksi tidak memperhatikan kwitansi-kwitansi tersebut secara detail tetapi saksi sempat baca sepintas tetapi saksi sudah menyampaikan kepada ahli waris tentang jumlah pembayaran berdasarkan kwitansi yang ada ;
- Bahwa seingat saksi pembayaran dalam kwitansi diterima oleh Ida Bagus Ketut Putra yaitu orang tua dari para ahli waris ;
- Bahwa secara riil saksi tidak melihat saat pembayaran dilakukan namun saksi tahu dari kwitansi yang ditunjukkan pada saksi;
- Bahwa yang membayar atau selaku pembeli dalam kwitansi adalah Ida Bagus Ngurah Wijaya dan dalam pelunasannya tertulis Segara Village dimana Ida bagus Ngurah Wijaya pemiliknya ;
- Bahwa dalam rencana jual beli, tanah tersebut tercatat adalah pipil atas nama Ida Bagus Made Bocok sedangkan nomor pipil tidak tercatat ;
- Bahwa dalam akte perjanjian jual beli, luas tanah yang diperjualbelikan seluas 1200 m2 atas nama Ida Bagus Made Bocok dimana data tersebut diketahui berdasarkan Surat Pembayaran Pajak Tahunan ( SPPT ) dimana dalam surat tersebut hanya tertera NOPnya saja ;
- Bahwa dalam SPPT awalnya tanah yang terdiri dari 3 bidang tersebut seluruhnya atas nama Segara Village namun karena secara administrasi

Halaman 55 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



tanah tersebut tanah sewa nama dipisahkan kemudian yang dibeli pembeli adalah 1200 m<sup>2</sup> ;

- Bahwa tidak ada kewajiban bagi notaries untuk memberikan salinan dari akte kepada para pihak namun bila para pihak minta baru diberikan ; ---
  - Bahwa sebelum ada kesepakatan bersama memang awalnya ada gugatan yang diajukan pembeli kepada para ahli waris yang kemudian gugatan dicabut dengan adanya perdamaian antara kedua belah pihak dan dasar perdamaian itulah saksi membuat surat kesepakatan bersama tersebut ;
- Bahwa akte perjanjian dan kesepakatan bersama itu sudah dilihat dan dibaca oleh para ahli waris seluruhnya karena sebelum ditanda tangani saksi sudah menyerahkan draft kepada para ahli waris untuk dipelajari beberapa hari sebelum penandatanganan akte dan kesepakatan bersama tersebut ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat masing-masing akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

**3. Saksi Ahli Dr. H.Atja Sondjaja, SH.MH.** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa menurut pasal 1457 KUHPerdata penjual berjanji untuk menyerahkan barang sedangkan pembeli berjanji untuk membayar, jadi jual beli saja tidak bisa tanpa ada penyerahan barang ( levering ) ;
- Bahwa jual beli barang bergerak dilakukan dari tangan ke tangan sedangkan jual beli barang tidak bergerak dilakukan melalui balik nama
- Bahwa penyerahan barang itu sah manakala perjanjian yang menyebabkan penyerahan sah yakni dilakukan oleh orang yang bebas untuk berbuat, namun bila salah satu syarat tidak dipenuhi maka perjanjian batal hal tersebut diatur dalam pasal 584 KUHPerdata;





- Bahwa untuk jual beli sebidang tanah, menurut hukum tanah hal tersebut melekat juga kepada anak selaku ahli waris dan mengenai
- Bahwa tanah juga ada diatur dalam Undang Undang Pertanahan dalam pasal 5 UUPA sedangkan menurut hukum adat jual beli adalah penyerahan barang untuk selama-lamanya dengan menerima pembayaran jadi begitu terjadi penyerahan maka jual beli sudah terlaksana ;
- Bahwa jual beli tanah oleh si A selaku pewaris mengikat juga pada ahli warisnya dan orang yang mendapat hal atas tanah tersebut dengan dibuat perjanjian atas tanah tersebut dan dalam pasal 588 KUHPdata mengatur tentang jual beli namun ketentuan buku II tidak berlaku sepanjang mengenai bumi, air dan angkasa ;
- Bahwa bila pewaris yang melakukan jual beli sudah meninggal dunia, sepanjang para pihak beritikad baik maka ahli waris sifatnya membantu proses jual beli guna mempermudah pembuatan sertifikat ;
- Bahwa perjanjian yang dibuat pewaris tersebut mengikat ahli warisnya ;
- Bahwa sifat dari perjanjian itu mengikat kedua belah pihak karena ada kesepakatan, sepanjang yang bersangkutan mengakui letak tanah, isi dari perjanjian dan tidak mengajukan keberatan maka itu adalah sah ;
- Bahwa bila salah satu pihak tidak melakukan salah satu dari isi perjanjian maka pihak tersebut disebut wanprestasi ;

Bahwa bila perjanjian dibuat oleh pewaris dan pembayaran diterima pewaris, itu mengikat juga bagi ahli warisnya ;

- Bahwa perjanjian itu mengikat sejak ada kesepakatan namun bila karena ada beberapa surat surat yang dijadikan persyaratan belum lengkap yang merupakan syarat formil maka yang digunakan adalah yang pertama karena pada prinsipnya begitu ada kesepakatan maka mengikat kedua belah pihak dan bila surat yang kedua yang disepakati maka ada



addendum maka bila isinya sama maka yang baru menghapus yang lama namun bila isinya berbeda maka yang baru yang berlaku ;

- Bahwa saksi seorang pensiunan yang saat ini sebagai pengawas hukum dan dosen di Universitas Jayabaya ;
- Bahwa bila dalam surat pernyataan tertulis orang tua yang menjual sedangkan dalam surat lain ahli waris yang dinyatakan sebagai penjual menurut ahli bahwa perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik, tentunya bila itu benar maka sebagai ahli waris sifatnya membantu pembeli untuk mempermudah pengurusan sertifikat tanah jadi semua didasarkan pada itikad baik saja ;
- Bahwa kedudukan 2 ( dua ) akte tersebut menurut ahli hanya bersifat membantu proses pengurusan sertifikat karena bila fakta telah terjadi jual beli dan pembayaran sudah dilakukan maka itu sifatnya hanya membantu sedangkan untuk kedudukan 2 akte tersebut nanti Majelis Hakim yang mempertimbangkan ;
- Bahwa akte jual beli juga disebut sebagai kwitansi atau bukti pembayaran;
- Bahwa menurut ahli bila akte belum ditandatangani oleh Notaris karena ada persyaratan yang kurang maka sepanjang isinya dibenarkan para pihak maka akte tersebut adalah sah ;
- Bahwa ahli bukan ekspert karena ahli bukan tukang ;
- Bahwa bila isi akte sama yaitu dalam pernyataan bersama tanah berdasarkan pipil No 47, luas 1200 m2 atas nama I Bagus Made Bocok, sedangkan dalam akte lain luas tanah tertulis 1200 m2 bagian dari 3 ha atas nama Segara Village Hotel, apakah akte tersebut dapat dibenarkan, ahli tidak mau menjawab pertanyaan itu karena itu merupakan bagian dari pokok perkara, namun semua sesuai dengan fakta ;

Menimbang, bahwa atas keterangan Ahli tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat masing-masing akan menanggapinya dalam Kesimpulan;



4. **Saksi I Nyoman Budi Adnyana, SH,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris I Nyoman Sugita sejak tahun 1986;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ida Bagus Made Bocok ;
- Bahwa saksi kenal dengan Ida Bagus Ketut Putra dimana saksi pernah bertemu di Kantor Notaris I Nyoman Sugita satu kali saat penandatanganan blangko jual beli yang saat itu dilakukan di Kantor Notaris I Nyoman Sugita;
- Bahwa saksi kenal dengan Ida Bagus Ngurah Wijaya karena satu kampung dengan saksi dan saksi juga pernah bertemu di Kantor Notaris I Nyoman Sugita saat transaksi jual beli dengan Ida Bagus Ketut Putra ;
- Bahwa saksi mengetahui saat jual beli antara Ida Bagus Ketut Putra dengan Ida Bagus Ngurah Wijaya dilakukan sesuai dengan bukti P-16
- Bahwa saksi melihat sendiri saat Ida Bagus Ketut Putra menandatangani akte jual beli saat itu ;
- Bahwa betul P-16 tersebut adalah akte yang ditanda tangani Ida Bagus Ketut Putra saat itu ;
- Bahwa saat menandatangani akte jual beli ( bukti P-16 ) keadaan Ida Bagus Ketut Putra dalam kondisi sehat dan baik ; -
- Bahwa proses pensertifikatan atas tanah yang jual beli tersebut belum selesai karena pihak BPN belum menerima warkah – warkah yang harus dilengkapi oleh para pihak sampai akhirnya Ida Bagus Ketut Putra sebagai penjual meninggal dunia ;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-1 berupa pipil 47 yang asli dimana saat itu Ida Bagus Ketut Putra menunjukkan bukti P-1 tersebut dan saksi mengetik akte berdasarkan pipil tersebut dan saat penandatanganan akte jual beli saat itu pipil tersebut diserahkan oleh Penjual ;
- Bahwa saksi kenal dengan Ida Bagus Ketut Putra saat penandatanganan akte jual beli di Kantor Notaris I Nyoman Sugita ;

Halaman 59 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat saksi penandatanganan dilakukan sekitar tahun 2001 namun saksi lupa tepatnya ;
- Bahwa saat itu akte ditandatangani oleh Ida Bagus Ketut Putra dan Ida Bagus Ngurah Wijaya dimana saat itu mereka hadir di Kantor Notaris dan penandatanganan akte itu dilakukan di Kantor Notaris I Nyoman Sugita;
- Bahwa selain kedua belah pihak diatas ada pihak lain yang hadir namun saksi lupa siapa saja yang hadir saat itu ;
- Bahwa Notaris ada disana di saat penandatangan akte jual beli tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat apakah saat itu istri Ida Bagus Ketut Putra hadir atau tidak;
- Bahwa saksi menyaksikan langsung penandatanganan akte jual beli tersebut karena saksi dipanggil oleh Notaris untuk membawa data data akte dan saat itu akte tersebut ditanda tangani namun saksi tidak ikut tanda tangan di akte tersebut ;
- Bahwa nomor dan tanggal akte belum terisi karena warkah warkah lain yang melengkapi administrasi jual beli belum diserahkan seluruhnya oleh penjual sampai akhirnya dia meninggal dunia
- Bahwa warkah - warkah yang belum diserahkan saat itu antara lain : bendelan yang diterbitkan oleh BPN yang berisi Surat Keterangan dari Kepala Desa, Sporadik, tanda tangan penyanding ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang memegang warkah tersebut sekarang yang pasti tidak ada di Kantor Notaris ;
- Bahwa saat ditanda tangani akte tersebut, Notaris sudah menjelaskan isi dari akte tersebut kepada para pihak walaupun belum berisi nomor dan tanggal akte, dan sebelum dilakukan pembacaan isi akte biasanya selalu ditanyakan kondisi para pihak, apakah sehat atau tidak ;

Halaman 60 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang meminta agar akte yang belum berisi nomor dan tanggal akte tersebut ditanda tangani para pihak ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Ida Bagus Ketut Putra saat itu bersama isterinya atau tidak ;
- Bahwa saksi pernah melihat pipil tanah tersebut, dimana dalam pipil tertera nomor pipil, no persil, kelas tanah, luas tanah dimana seingat saksi luas tanah adalah 1200 m2 atas nama Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa saksi tidak ingat persis kapan penandatanganan akte jual beli tapi sekitar tahun 2000 – 2001 ;
- Bahwa saksi tidak ingat wajah dan ciri-ciri dari Ida Bagus Ketut Putra karena saat itu saksi baru saja kenal dengan Ida Bagus Ketut Putra ;
- Bahwa awalnya para pihak sudah ada dihadapan Notaris baru saksi dipanggil oleh Notaris saat itu dan disuruh membawa akte yang akan ditanda tangani oleh para pihak jadi saksi menyaksikan penandatanganan akte tersebut saat itu ;
- Bahwa saat itu Ida Bagus Ketut Putra tanda tangan langsung jadi bukan cap jempol ;
- Bahwa akte yang belum ada nomor dan tanggal belum dapat dikatakan sah;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat masing-masing akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang bahwa Para Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Fotocopy Surat Undangan Nomor : 10/Genta/A/U/VIII/2015 tanggal 12 Agustus 2015, yang kemudian diberi tanda bukti TI, TII, TIII, TIV, TV - 1 ;
2. Fotocopy Surat Jawaban tanggal 18 Agustus 2015, yang kemudian diberi tanda bukti TI, TII, TIII, TIV, TV - 2 ;

Halaman 61 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat Undangan Nomor : 12/Genta/A/U/X/2015 tanggal 1 Oktober 2015, yang kemudian diberi tanda bukti TI, TII, TIII, TIV, TV - 3 ;
4. Fotocopy berkas permohonan pendaftaran hak yang belum ditanda tangani , yang kemudian diberi tanda bukti TI, TII, TIII, TIV, TV - 4 ;
5. Fotocopy Berkas permohonan pendaftaran hak yang belum ditandatangani, yang kemudian diberi tanda bukti TI, TII, TIII, TIV, TV - 5 ;
6. Fotocopy Akte Jual Beli yang belum berisi kepala akta ( nomor Akta, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun ) dan badan akte, yang kemudian diberi tanda bukti TI, TII, TIII, TIV, TV - 6 ;
7. Fotocopy Surat Tanda penerimaan laporan / Pengaduan No. STPL/1676/XII/2015/BALI/RESTA tanggal 17 Desember 2015, yang kemudian diberi tanda bukti TI, TII, TIII, TIV, TV - 7 ;
8. Foto copi Kwitansi pembayaran kontan tertanggal 02-8-2000, yang kemudian diberi tanda bukti TI, TII, TIII, TIV, TV - 8 ;
9. Foto copi Kwitansi pembayaran kontan tertanggal 20-3-2000, yang kemudian diberi tanda bukti TI, TII, TIII, TIV, TV - 9 ;

Menimbang, bahwa bukti surat TI, TII, TIII, TIV, TV - 1 sampai dengan TI, TII, TIII, TIV, TV - 5 dan TI, TII, TIII, TIV, TV - 7 berupa fotocopy telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti surat TI, TII, TIII, TIV, TV - 6, TI, TII, TIII, TIV, TV - 8, dan TI, TII, TIII, TIV, TV - 9 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Para Tergugat selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, juga mengajukan saksi-saksi dan saksi Ahli di persidangan, yaitu:

1. **Saksi I Gede Ngurah Wira Budiasa Jelantik, SH**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat dan saksi tahu tempat tinggal Para Tergugat karena saksi sering main ke rumah para Tergugat ;

Halaman 62 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui hal ini setelah bertemu dengan para Tergugat yang menyampaikan masalah sengketa tanah ;
- Bahwa setahu saksi obyek sengketa tanah berada di Jl Pantai Sindu seluas 1.200 m2 dari 1.500 m2 ;
- Bahwa saat itu para Tergugat konsultasi dengan saksi perihal sewa menyewa tanah dimana yang disewa adalah 1.200 m2 namun luas tanah seluruhnya 1.500 m2 ;
- Bahwa saksi pernah mempertemukan kedua belah pihak baik para Tergugat maupun Penggugat dimana pertemuan tersebut dilakukan di rumah Ida Bagus Alit dan Penggugat diwakili oleh wakilnya yang biasa dipanggil Gusde;
- Bahwa saat pertemuan tersebut diungkapkan bahwa luas tanah yang disewa seluas 1.200 m2 sedangkan luas tanah seluruhnya 1.500 m2 dan sewa menyewa tersebut berakhir pada bulan Mei 2014 ;
- Bahwa hasil pertemuan saat itu adalah bahwa Penggugat mengakui ada kelebihan tanah seluas 3 are dari yang disewa kemudian dicarikan solusi yaitu Tergugat meminta ganti rugi dari Penggugat. Bahwa atas permintaan tersebut, sudah dilakukan 4 kali pertemuan antara para Tergugat dengan perwakilan Penggugat dan saat itu disetujui dan diakui ada nilai yang disepakati sebesar Rp. 600.000.000,- dengan persyaratan yaitu adanya pemindahan hak ;
- Bahwa Penggugat menyetujui dengan persyaratan ada pemindahan hak dimana menurut Penggugat bahwa tanah tersebut telah dibeli ;
- Bahwa obyek tanah yang ada dalam akte jual beli sama dengan obyek tanah yang disewa ;
- Bahwa saat itu para pihak disatu sisi mengatakan sewa menyewa sedangkan pihak lain menyatakan ada jual beli ;

Halaman 63 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tentang pemindahan hak atas tanah tersebut terkendala karena Penggugat harus menunjukkan terlebih dahulu bukti bukti tanda jual beli atas tanah tersebut ;
- Bahwa yang dibicarakan oleh saksi dengan para Tergugat dan perwakilan Penggugat saat itu adalah ganti rugi sewa yang diterima oleh para Tergugat, sedangkan para Tergugat tidak mau membuat perjanjian baru tentang pemindahan hak sehingga akhirnya pertemuan tersebut tidak tercapai titik temu ;
- Bahwa setelah itu ada 2 kali pertemuan lagi yang dilakukan di Segara Village dan di Bali Bakery dimana pertemuan di Segara village saksi bertemu dengan perwakilan Penggugat yaitu Gusde dan saat pertemuan di Bali Bakery para Tergugat menyatakan mau mengakui jual beli bila pihak Penggugat menunjukkan semua bukti jual beli kepada para Tergugat ;
- Bahwa saksi melihat draft jual beli yang isinya tidak ada nomor dan tanggal akte serta belum ditanda tangani oleh Notaris dan saat itu saksi sempat menanyakan tentang hal tersebut kepada perwakilan Penggugat dan dijawab oleh wakil Penggugat bahwa akte itu belum selesai ;
- Bahwa setelah pertemuan tersebut ada somasi yang diajukan Tergugat tentang status tanah sengketa namun somasi tersebut tidak ada jawaban, kemudian ada laporan polisi dimana Tergugat melaporkan Penggugat begitu juga Penggugat melaporkan Tergugat jadi kedua belah pihak saling lapor ;
- Bahwa yang dilaporkan para Tergugat adalah Ida Bagus Ngurah Wijaya dan Pak Semester selaku Notaris yakni pelaporan tentang memasukkan keterangan palsu dalam akte autentik ;
- Bahwa sebelumnya Penggugat pernah menggugat Tergugat sekitar tahun 2010 dan saat itu saksi pernah ditunjukkan surat gugatan tersebut dan akhirnya gugatan tersebut dicabut oleh Penggugat dengan alasan ada

Halaman 64 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan dengan pihak para Tergugat makanya ada diterbitkan pernyataan bersama tanggal 2 September 2010

- Bahwa setahu saksi isi dari pernyataan bersama tanggal 2 September 2010 ada 3 point yaitu :

- Bahwa Tergugat bersedia melanjutkan proses pensertifikatan terhadap tanah sengketa yang sudah dijual oleh orang tua para Tergugat ;
- Bahwa Penggugat mengklaim bahwa Penggugat memiliki bukti bukti atas jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa dalam pernyataan bersama para Tergugat dianggap mengetahui ayahnya menjual tanah kepada Ida Bagus Ngurah Wijaya ;

- Bahwa benar isi dari bukti TI-4 dan TV-5
- Bahwa sesuai dengan isi pernyataan bersama tersebut, pihak Penggugat telah menunjukkan bukti transaksi jual beli kepada para Tergugat yakni draft akte jual beli dan kwitansi-kwitansi pembayaran ;
- Bahwa dalam sebagian kwitansi pembayaran pihak yang membayar adalah segara village dan sebagian lagi Ida Bagus Ngurah Wijaya sedangkan penerima pembayaran adalah Ida Bagus Ketut Putra ;
- Bahwa draft akte jual beli yaitu bukti T-6 yang dijadikan dasar untuk pembuatan akte pernyataan bersama ;
- Bahwa proses pensertifikatan tanah tidak bisa dilanjutkan karena ada selisih tanah ( luas obyek tanah ) tidak sesuai dimana dalam pipil 47 luas tanah 3 ha ;
- Bahwa sebenarnya pihak Tergugat sudah siap menyelesaikan transaksi jual beli yang dilakukan bapaknya namun karena yang diajukan oleh pihak Penggugat adalah draf akte jual beli yang belum berisi nomor dan tanggal

Halaman 65 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya ada tanda tangan dari penjual dan pembeli maka mereka tidak mau melanjutkan transaksi ini ;

- Bahwa draft akte jual beli diperlihatkan kepada para Tergugat setelah penandatanganan kesepakatan bersama ;
- Bahwa surat perjanjian dan kesepakatan bersama dibuat di Kantor Notaris Semester dan bukti T-11 adalah benar ;
- Bahwa dalam kesepakatan bersama pihak para Tergugat adalah penjual sedangkan dalam perjanjian penjual adalah ayah dari para Tergugat sedangkan obyeknya adalah sama yakni seluas 1.200 m<sup>2</sup> ;
- Bahwa menurut para Tergugat mereka tidak pernah menerima uang dari Penggugat untuk pembayaran tanah ;
- Bahwa setahu saksi harga pasaran tanah di lokasi tanah sengketa pada tahun 2001 sekitar Rp. 500.000.000,- per are ;
- Bahwa saat para Tergugat meminta tolong pada saksi, ayahnya bernama Ida Bagus Ketut Putra sudah meninggal dunia ;
- Bahwa setahu saksi para Tergugat tidak mendapat salinan akte kesepakatan bersama namun setelah ada laporan polisi baru tahu ;
- Bahwa saksi pernah membaca kesepakatan bersama ;
- Bahwa saksi kerja di Bali Bagus dan saksi juga pernah jadi makelar tanah ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat yakni 3 orang Tergugat dimana ketiga dari para Tergugat adalah teman main saksi ;
- Bahwa saksi kenal dengan ketiga para Tergugat sekitar tahun 1990 dan saksi pernah tahu orang tua para Tergugat namun saksi tidak pernah berbincang bincang dengan orang tua para Tergugat hanya sekedar menyapa saja ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan perwakilan Penggugat yaitu Gusde namun Gusde tidak ada kuasa dari pihak Penggugat untuk bertemu dengan saksi ;

Halaman 66 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Penggugat hanya bertemu dengan perwakilan Penggugat saja ;
- Bahwa seingat saksi pertemuan yang dilakukan antara perwakilan Penggugat dan Tergugat sekitar 2 atau 3 tahun yang lalu ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Ida Bagus Ketut Putra sekilas saja namun saksi tidak pernah kenal dengan Ida Bagus Made Bocok;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pipil No 47;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Ida Bagus Ketut Putra meninggal dunia ;
- Bahwa saksi tidak hadir saat penandatanganan pernyataan bersama tanggal 2 September 2010 ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat masing-masing akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

2. **Saksi Ahli Dr. I Ketut Westrens, SH.MH**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa ahli bertugas sebagai Dosen pada Fakultas Hukum Udayana dan pernah menjabat sebagai Ketua Majelis Pengawas Daerah dalam rangka pengawasan untuk para notaries sesuai dengan Undang Undang tentang Notaris dimana dalam hal ini memeriksa para notaris yang dipanggil sebagai saksi atau tersangka berdasarkan laporan masyarakat dan pihak kepolisian;
- Bahwa dalam hal ini sebagai anggota MPD berwenang memeriksa protocol protocol notaries antara lain buku akte, fidusia yang merupakan dokumen Negara yang wajib disimpan oleh seorang notaries;
- Bahwa spesialis ahli adalah dibidang hukum perdata dan ahli mengajar dibidang kenotariatan;
- Bahwa bilamana suatu perbuatan dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi adalah ranah dari suatu perjanjian dimana dikatakan

Halaman 67 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



wanprestasi bila proses / kewajiban para pihak tidak dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian;

- Bahwa syarat syarat perjanjian menurut pasal 1320 KUHPdata adal 2 yaitu syarat subyektif dan obyektif dimana syarat subyektif meliputi kesepakatan / kecakapan sedangkan syarat obyektif adalah hal tertentu / klausa yang diperbolehkan Undang Undang;
- Bahwa apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka akibat hukumnya perjanjian dapat dibatalkan sedangkan bila syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap tidak ada jadi harus dikembalikan kepada keadaan semula;
- Bahwa akte notaries adalah merupakan perjanjian kedua belah pihak yang membuat perjanjian;
- Bahwa kewajiban yang disepakati lahir dari suatu yang dituangkan dalam perjanjian dimana hal tersebut merupakan kewajiban para pihak sehingga itu harus dijalankan namun bila tidak dituangkan dalam suatu perjanjian maka hal tersebut bukan merupakan kewajiban;
- Bahwa akte terbagi dari 3 bagian yaitu bagian kepala, badan akte dan penutup, bagian kepala akte berisi judul, nomor dan tanggal akte dan nama notaris sendiri sedangkan badan akte berisi para pihak dan materi dan substansi akte serta penutup yaitu saksi saksi. Ketiganya merupakan satu kesatuan yang tidak dipisahkan dimana bila dalam suatu akte tidak ada salah satumaka akte tersebut tidak sempurna maka akte tersebut dikatakan cacad sehingga dengan cacadnya sebuah akte maka akte tersebut tidak memiliki daya dan dapat dibatalkan ;
- Bahwa bila akte yang cacad dijadikan dasar untuk pembuatan perbuatan hukum lain maka perbuatan hukum yang lahir adalah cacad juga ;
- Bahwa dalam akte pembeli sama, obyek sama sedangkan penjual berbeda maka perlu dibuktikan kembali akte mana yang asli karena sebuah akte

Halaman 68 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps





harus konsisten dalam penulisan para pihak dengan tidak konsisten maka suatu akte adalah cacad secara subyektif ( error subyektif ). Terhadap akte seperti ini maka akte tersebut adalah cacad sehingga dapat dibatalkan melalui gugatan di Pengadilan ;

- Bahwa sebuah akte ditanda tangani pada saat dilakukan pembuatan hal tersebut sesuai dengan pasal 16 dimana notaries wajib membacakan akte pada tanggal dan seketika itu dihadapan penghadap artinya harus ada konsistensi yang dituangkan dalam akte sehingga akte tersebut memiliki kekuatan hukum yang sempurna, hal ini berkaitan dengan sejak kapan diberlakukan suatu akte jadi kalau ada akte seperti ini maka akte tersebut adalah cacad maka dapat dibatalkan;
- Bahwa minuta akte merupakan dokumen penting perbuatan hukum kepemilikan atas tanah dimana minuta akte harus disimpan oleh notaries dan bila minuta akte diserahkan kepada orang lain maka notairs tersebut melanggar Undang Undang tentang Notaris ;
- Bahwa sebuah akte harus dibacakan oleh seorang Notaris dihadapan penghadap dan disaksikan sedikitnya 2 orang saksi bersama penghadap dan notaries jadi yang membacakan sebuah akte adalah notaries bukan staf notaries, hal itu merupakan kewajiban notaries dan akiba hukum bila dilanggar maka akte dapat dibatalkan demi hukum ;
- Bahwa pengecualian terhadap pembacaan suatu akte tidak dilakukan apabila para pihak menyatakan sudah mengerti isi akte sehingga notaries tidak perlu lagi membacakan isi akte tersebut ;
- Bahwa bila ada 2 saksi namun yang menandatangani saksi hanya satu saat penandatangan maka akte tersebut adalah cacad sehingga dapat dibatalkan;
- Bahwa bila isi akte tidak pernah disampaikan kepada para pihak dan tidak pernah dibacakan maka ini merupakan pelanggaran terhadap Undang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang tetapi kalau diminta oleh para penghadap maka tidak ada konsekwensi apa apa terhadap isi akte tersebut;

- Bahwa seorang notaries wajib mengeluarkan salinan akte, gross akte atau paling tidak memberitahukan kepada para penghadap bahwa akte sudah selesai ;
- Bahwa terhadap hal ini akte ditulis penjual sudah menerima uang Rp. 300.000.000,- padahal pihak penjual belum pernah menerima uang hanya berdasarkan kwitansi yang ada maka hal ini perlu dibuktikan lagi, apakah sudah dilakukan pembayaran atau tidak dan pihak dalam hal ini harus jelas perorangan atau perusahaan ( badan hukum ) dan bila dilakukan oleh perseorangan atas nama perusahaan maka harus dibuktikan apa kewenangan orang itu dalam perusahaan atau badan hukum tersebut untuk melakukan pembayaran namun bila dalam akte tidak ada konsistensi pihak maka akte tersebut adalah cacad sehingga dapat dibatalkan;
- Bahwa dalam satu akte harus jelas tertera isi dari akte dimana isi akte merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lain dan dalam suatu akte harus tersebut nama pemilik tanah sehingga bila tidak dicantumkan nama pemiliknya maka akte tersebut adalah cacad sehingga dapat dibatalkan;
- Bahwa bila akte cacad secara obyektif maka akte tersebut adalah cacad demi hukkum dan dapat dibatalkan demi hukum sehingga keadaan harus dikembalikan seperti semula dan terhadap hal ini tidak dapat dikatakan wanprestasi ;
- Bahwa pembayaran merupakan esensi dari suatu akte, apabila itu tidak dipenuhi maka akte adalah cacad secara obyektif dan batal demi hukum;
- Bahwa menurut pasal 1 ayat 7 akte notaris adalah akte autentik yang dibuat oleh Notaris sesuai dengan Undang Undang jadi keabsahan suatu akte tidak hanya sebatas ditanda tangani tetapi ada prosedur lain yang

Halaman 70 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



harus dilakukan salah satunya wajib dibacakan namun bila itu merupakan permintaan dari para penghadap maka hal tersebut tidak perlu dilakukan ;

- Bahwa suatu perjanjian tidak harus tertuang dalam suatu akte;
- Bahwa konsep jual beli dalam hukum perdata adalah apa pihak penjual dan pembeli, ada obyek, dan harga yang disepakati;
- Bahwa konsep jual beli tanah dalam hukum adat harus dilakukan dihadapan pejabat, dan dilakukan pembayaran secara tunai / langsung;
- Bahwa dalam perjanjian jual beli tanah para pihak terikat terkait isi perjanjian namun tidak mengikat ahli warisnya karena para ahli waris tidak termasuk dalam pihak pihak ;
- Bahwa jual beli tanah harus dengan akte notaries namun bila jual beli dilakukan dibawah tangan maka jual beli tersebut tidak mengalihakn hak kepemilikan karena akte autentik adalah akte yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu ;
- Bahwa sesuai dengan pasal 1320 KUHPdata bahwa akte sah bila dituangkan dalam suatu akte dengan lengkap namun bila akte tidak lengkap ( tidak ada nomor dan tanggal akte ) maka akte adalah cacad dan dapat dibatalkan namun sesuai dengan pasal 16 ayat 8 Undang Undang tentang Noatris maka suatu akte autentik akan mengalami penurunan derajat bila tidak emenuhi persyaratan sehingga akte tersebut disebut akte dibawah tangan dan seorang notaries tidak bertanggung jawab terhadap akte dibawah tangan tersebut ;
- Bahwa bila dalam perjanjian jual beli sudah dilakukan, pembayaran sudah dilakukan namun hal tersebut tidak mengikat ahli waris karena tidak termasuk para pihak yang membuat perjanjian;
- Bahwa bila akte PPJB sudah ditandatangani para pihak karena belum lengkap tanda tangan maka akte tersebut merupakan akte dibawah tangan dan sanksinya adalah sanksi moral;



- Bahwa surat tanah masih pipil dan dalam proses pensertifikatan ternyata ada kendala terkait luas tanah sehingga perlu dilakukan pengukuran ulang, maka luas tanah yang dituangkan dalam akte harus sesuai dengan luas tanah yang dibeli sehingga akte tersebut berisi obyek yang sama agar sesuai dengan yang sebenarnya berdasarkan kesepakatan para pihak;

Menimbang, bahwa atas keterangan Ahli tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat masing-masing akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

**3. Saksi I MADE PATRA**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal para tergugat sejak kecil
- Bahwa setahu saksi masalah Penggugat dengan Tergugat terkait masalah tanah yang terletak di Geria Sindu
- Bahwa setahu saksi pemilik Geria Sindu adalah Ida Bagus Alit Adnyana bersama keluarga dimana hal itu saksi ketahui dari orang tua saksi dan para kaula desekitar geria termasuk saksi sebagai kaula di Geria Sindu dimana para kaula adalah keluarga kecil yang merupakan bagian dari Geria dimana pada saat upacara para kaula yang dilibatkan dalam upacara upacara yang dilakukan di Geria Sindu ;
- Bahwa batas tanah sebelah barat adalah pura sedangkan sebelah selatan tanah sengketa adalah Geria Sindu
- Bahwa saat ini yang menguasai Geria Sindu adalah Ida Bagus Alit Adnyana dan keluarga
- Bahwa saksi pernah datang ke lokasi obyek sengketa waktu masih kecil namun sekarang sudah lupa karena sudah ditembok
- Bahwa setahu saksi status tanah sengketa dalah milik Ida Bagus Alit Adnyana yang dikontrak oleh Segara Village yaitu Ida Bagus Ngurah Wijaya ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum tanah dikontrak saksi pernah ke lokasi tanah namun setelah dikontrak saksi tidak pernah lagi ke tanah tersebut tetapi seingat saksi tanah tersebut melebar ke barat ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut dikontrak dari cerita orang tua saksi dan dari orang-orang disekitar ;
- Bahwa saksi sebagai kepala lingkungan di daerah Sindu sejak tahun 2006 samai dengan sekarang;
- Bahwa saksi pernah menandatangani surat keterangan kematian, surat keterangan ahli waris, surat keterangan silsilah keluarga dan surat penguasaan fisik tanah dimana hal tersebut saksi keluarkan untuk pengurusan sertifikat tanah atas nama Ida Bagus Alit Adnyana dan keluarga;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dikontrak Segara Village seluar 15 are;
- Bahwa setahu saksi proses pensertifikatan tanah tersebut terkendala karena masalah pajak;
- Bahwa saksi pernah dipanggil Penyidik sebagai saksi terkait laporan dari Ida Bagus Rai Pidada yang melaporkan Ida Bagus Ngurah Wijaya dan I Gede Semester ( seorang notaries ) karena surat yang dibuat pak semester;
- Bahwa yang melaporkan adalah Ida Bagus Rai sedangkan yang dilaporkan adalah Ida Bagus Ngurah Wijaya dan Pak Semester ;
- Bahwa saksi pernah ditanyakan oleh penyidik apakah pernah mengantar notaries ke Geria Sindu dan saksi jawab saksi tidak pernah mengantar notaries ke Geria Sindu ;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa saksi tidak tahu jelas hanya saja luas tanah seluar 15 are ;

Halaman 73 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu apakah Ida bagus Ketut Putra merupakan anak kandung atau anak angkat Ida Bagus Made Bocok yang pasti itu anak dari Ida Bagus Made Bocok ;
- Bahwa saksi tahu dengan Penggugat namun saksi tidak begitu kenal dengan penggugat ;
- Bahwa saksi pernah ke Segara Village dan saksi pernah berkomunikasi dengan pihak segara village;
- Bahwa saksi kenal dengan I Bagus Made Bocok dimana setahu saksi Ida Bagus Made Bosok adalah orang tua dari Ida bagus Ketut Putra ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pipil dari tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak hadir saat penandatanganan akte jual beli terhadap tanah dilakukan;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu tentang jual beli yang dilakukan antara Ida Bagus Ketut Putra dengan Ida Bagus Ngurah Wijaya ;
- Bahwa saksi tidak tahu tidak lanjut dari Laporan Polisi tersebut saat ini;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat masing-masing akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa, tanggal 31 Januari 2017, Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat diatas tanah obyek sengketa dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Kuasa Para Tergugat;

Menimbang, bahwa adapun hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang tertanggal 31 Januari 2017, dianggap termuat kembali dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat masing-masing melalui Kuasanya menyerahkan Kesimpulan di persidangan pada tanggal 13 Februari 2017;

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

Halaman 74 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dicatat dan termuat dalam berita acara persidangan dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

**I. DALAM KONPENSI:**

**1. DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa pada jawaban secara tertulis dari Para Tergugat, tertanggal 26 Oktober 2016, didalamnya terdapat Eksepsi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Para Tergugat pada poin 1, yaitu eksepsi mengenai Kompetensi Absolut, Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan memutus eksepsi tersebut dengan putusan sela Nomor: 573/ Pdt. G / 2016 / PN. Dps. yang diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 11 Nopember 2016, dengan amar putusan sela sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi dari Para Tergugat mengenai Kompetensi Absolut;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Para Tergugat pada poin 2, yaitu gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi dari Para Tergugat pada poin 2, yaitu gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), terdiri dari :



- 2.1. Batas-batas tanah obyek sengketa tidak disebutkan dalam gugatan;
- 2.2. Bahwa obyek sengketa kabur ;
- 2.3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas (legal standing) mengajukan gugatan kepada Para Tergugat ;
- 2.4. Gugatan Penggugat mengandung cacat plurium litis consortium ;
- 2.5. Gugatan Penggugat tidak sinkron antara posita dengan petitumnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin 2.1. batas-batas tanah obyek sengketa tidak disebutkan dalam gugatan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa adapun obyek sengketa berdasarkan posita gugatan Penggugat poin 17 dan petitum gugatan Penggugat poin 2 adalah berupa tanah pipil yaitu tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung, dengan demikian tanah obyek sengketa belum bersertifikat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara cermat dan teliti gugatan Penggugat, tidak ada disebutkan baik pada posita gugatan Penggugat, maupun pada petitum gugatan Penggugat mengenai batas-batas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang belum bersertifikat, maka harus disebutkan batas-batas tanah obyek sengketa, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung pada:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23-10-1984;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1149 K/Sip/1975 tanggal 17-4-1979;

Menimbang, bahwa adapun kaedah hukum dari kedua Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut diatas, yaitu tanah obyek sengketa yang tidak disebutkan batas-batas tanah obyek sengketa berakibat gugatan menjadi kabur (obscuur libel) sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;



Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat M.Yahya Harahap, SH pada bukunya yang berjudul “ *Hukum Acara Perdata Tentang: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*” pada Bab 10. Eksepsi Dan Bantahan Pokok Perkara, Sub A.Ruang Lingkup Eksepsi, poin 6. Jenis Eksepsi, Sub.Poin 3. Excepio Obscur Libel, b. Tidak jelasnya Obyek sengketa disebutkan: “*Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima. Namun penerapannya mengenai hal itu haruslah hati-hati, dan kasuistik. Tidak tepat dilakukan secara generalisasi. Tidak semua gugatan yang tidak menyebut batas-batas secara rinci, langsung dinyatakan kabur. Misalnya obyek sengketa terdiri dari tanah yang memiliki sertifikat. Dalam kasus demikian, penyebutan nomor sertifikat, secara inklusif meliputi penjelasan secara terang, dan pasti letak, batas, dan luas tanah. Tidak ada alasan untuk menyatakan gugatan obscur libel*”;

Menimbang, bahwa dengan demikian sudah jelas bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang tidak bersertifikat, maka harus disebutkan batas-batas tanahnya, dan apabila batas-batas tanah obyek sengketa tidak disebutkan dalam gugatan, maka gugatan menjadi kabur (obscur libel) sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini, oleh karena tanah obyek sengketa adalah tanah pipil (belum bersertifikat), dan dalam gugatan Penggugat tidak disebutkan batas-batas tanah obyek sengketa, maka gugatan Penggugat menjadi kabur (obscur libel) sehingga dengan demikian eksepsi para Tergugat poin 2.1 gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi para Tergugat pada poin 2.1 gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel) dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan eksepsi selanjutnya dari para Tergugat;



**2. DALAM POKOK PERKARA:**

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan 78 (tujuh puluh delapan) bukti surat, 3 (tiga) saksi, dan 1 (satu) saksi ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat mengajukan 9 (sembilan) bukti surat, 2 (dua) saksi, dan 1 (satu) saksi ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi, dianggap termuat kembali secara mutatis mutandis dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Para Tergugat pada poin 2.1 gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel) telah dikabulkan, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara;

**II. DALAM REKONPENSI:**

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam jawaban secara tertulis tertanggal 26 Oktober 2016, mengajukan gugatan Rekonsensi (gugatan Balik) kepada Penggugat dalam Konpensi;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya dalam gugatan Rekonsensi:

- Para Tergugat dalam Konpensi berkedudukan sebagai Para Penggugat dalam Rekonsensi;
- Penggugat dalam Konpensi berkedudukan sebagai Tergugat dalam Rekonsensi;



Menimbang, bahwa adapun gugatan Rekonvensi, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Para Tergugat Konvensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat Konvensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi ;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi mohon agar apa yang telah dikemukakan dan diuraikan dalam konvensi juga dianggap telah termasuk dan termuat dalam Rekonvensi ini ;
3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi memiliki sebidang tanah yang diwarisi dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) sesuai SPPT No. 51.71.010.009.004-0047.0, luasnya tercatat 1.200 M2, dan luas secara fisiknya adalah  $\pm$  1.500 M2 ;
4. Bahwa tanah milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut dahulu pernah disewakan oleh Ida Bagus Made Bocok (ayah dari Ida Bagus Ketut Putra) kepada Ida Bagus Kompyang dengan Akta Sewa Menyewa No. 135 tanggal 20 Nopember 1984 dan Perpanjangan Sewa Menyewa No. 25 tanggal 8 Mei 1992, namun masa berlaku kedua akta tersebut sudah berakhir, sehingga sudah sepatutnya kedua akta tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi ;
5. Bahwa tanah yang disewa oleh ayah Tergugat Rekonvensi adalah seluas 1.200 M2, namun secara fakta ternyata tanah milik Para Penggugat Rekonvensi yang diperoleh dari warisan tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat Rekonvensi seluas  $\pm$  1.500 M2 dari tahun 1984 sampai berakhirnya jangka waktu sewa tanggal 14 Mei 2014, sehingga ada kelebihan seluas  $\pm$  300 M2 dan bahkan sampai sekarang tanah milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut belum diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi, dengan alasan tanah obyek sengketa telah dijual oleh Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) seluas 1.200 M2 kepada Tergugat Rekonvensi ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) selaku ahli waris dari Ida Bagus Made Bocok (almarhum) tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi, namun setelah jangka waktu 9 tahun dari sejak meninggalnya Ida Bagus Ketut Putra (almarhum), kemudian Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan kepada Para Penggugat Rekonvensi selaku ahli waris dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) dengan Register Perkara No. 367/Pdt.G/2010/PN.Dps tanggal 3 Agustus 2010 ;
7. Bahwa atas gugatan tersebut Tergugat Rekonvensi telah meyakinkan Para Penggugat Rekonvensi bahwa tanah obyek sengketa telah dibeli dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) dan Tergugat Rekonvensi berjanji akan menunjukkan akta jual belinya, sehingga ditandatangani Pernyataa Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 ;
8. Bahwa beberapa harinya, kemudian datang dua orang yang mengaku suruhan dari Tergugat Rekonvensi ke rumah Para Penggugat Rekonvensi, meminta agar Para Penggugat Rekonvensi menandatangani surat yang merupakan tindak lanjut dari surat pernyataan tersebut, yang ternyata belakangan ini baru diketahui surat tersebut adalah Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 ;
9. Bahwa isi dari Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 menerangkan bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah menjual tanah obyek sengketa seluas 1.200 M2 kepada Tergugat Rekonvensi dengan kesepakatan harga Rp. 300.000.000,- dan uang sejumlah Rp. 300.000.000,- tersebut telah diterima oleh Para Penggugat Rekonvensi sebelum akta – akta tersebut ditandatangani, padahal apa yang dituangkan dalam akta-akta tersebut adalah tidak benar (palsu) ;
10. Bahwa oleh karena isi dari Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 tersebut

Halaman 80 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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





tidak benar, akhirnya Para Penggugat Rekonvensi telah melaporkan Tergugat Rekonvensi ke Polresta Denpasar dengan Surat Tanda Bukti Laporan No. STPL/1676/XII/2015/Bali/Resta. Dps tanggal 17 Desember 2016 mengenai tindak pidana penipuan dan pemalsuan surat dan/atau memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik dan sampai sekarang masih dalam proses penyidikan ;

11. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi menguasai dan memanfaatkan tanah milik Para Penggugat Rekonvensi seluas  $\pm$  1.500 M2, sehingga ada kelebihan lagi 300 M2 dan tanpa seijin dari Para Penggugat Rekonvensi, tanah seluas 300 M2 tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

12. Bahwa adapun kerugian yang ditimbulkan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, baik materiil maupun immateriil dapat diperinci sebagai berikut :

- Kerugian Materiil :
  - Janji Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian atas sewa kelebihan tanah  $\pm$  300 M2 Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;
  - Penguasaan tanah dan bangunan dari tanggal 14 Mei 2014 sampai sekarang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ; -
  - Dengan adanya permasalahan ini, Para Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya untuk pengurusannya tidak kurang dari Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

- Kerugian Immateriil :

Bahwa disamping waktu Para Penggugat Rekonvensi sangat tersita, nama baik Para Penggugat Rekonvensi sebagai warga masyarakat juga menjadi tercemar, sehingga sangat layak Tergugat Rekonvensi

Halaman 81 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps



dihukum membayar kerugian immateriil tidak kurang dari Rp.  
15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) ;

Jadi total kerugian materiil dan immaterial yang harus dibayar oleh  
Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar  
Rp. 16.200.000.000,- (enam belas milyar dua ratus juta rupiah) yang  
harus dibayar tunai dan seketika terhitung sejak putusan dalam  
perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

13. Bahwa oleh karena masa sewa tanah obyek sengketa telah berakhir tanggal  
14 Mei 2014, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi atau siapa saja  
yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah  
obyek sengketa dan tanah lebih seluas  $\pm$  300 M2 dalam keadaan kosong dan  
tanpa beban tanggungan apapun, bila perlu dengan bantuan pihak berwajib ;
14. Bahwa oleh karena isi dari Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September  
2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 tersebut  
tidak benar, dan atas ketidak benaran tersebut telah dilaporkan di Polresta  
Denpasar dengan Surat Tanda Bukti Laporan No.  
STPL/1676/XII/2015/Bali/Resta.Dps mengenai tindak pidana penipuan dan  
pemalsuan surat dan/atau memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik  
dan sampai sekarang masih dalam proses penyidikan, maka sudah  
sepautnya Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta  
Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 dinyatakan tidak sah dan  
tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
15. Bahwa untuk menghindari agar gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak  
illusoir, maka sangatlah wajar apabila Para Penggugat Rekonvensi mohon  
putusan provisi, agar majelis hakim terlebih dahulu memerintahkan kepada  
Tergugat Rekonvensi untuk tidak menyewakan serta mengosongkan obyek  
sengketa dari penghuni yang ada di atas obyek sengketa sampai adanya  
putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat Dalam Rekonvensi, maka Para Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa (dwang som) kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Sewa Menyewa No. 135 tanggal 20 Nopember 1984 dan Perpanjangan Sewa Menyewa No. 25 tanggal 8 Mei 1992, tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
3. Menyatakan Kesepakatan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan sita jaminan dalam perkara ini sah dan berharga terhadap tanah obyek sengketa ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dan tanah lebih seluas  $\pm$  300 M2 dalam keadaan kosong dan tanpa beban tanggungan apapun, bila perlu dengan bantuan pihak berwajib ;

Halaman 83 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil dan immaterial yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 16.200.000.000,- (enam belas milyar dua ratus juta rupiah) yang harus dibayar tunai dan seketika terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (dwang som) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari, setiap lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan rekompensinya, Para Pengugat Rekonpensi mengajukan 9 (sembilan) bukti surat, 2 (dua) saksi, dan 1 (satu) saksi ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat Rekonpensi mengajukan 78 (tujuh puluh delapan) bukti surat, 3 (tiga) saksi, dan 1 (satu) saksi ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa apa yang sudah dipertimbangkan dalam Konpensi, dianggap termuat kembali secara mutatis mutandis dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard), sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, sedangkan gugatan Konpensi mempunyai hubungan kausalitas yang erat dengan



gugatan Rekonsensi, maka sudah selayaknya gugatan Rekonsensi juga dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu memeriksa pokok perkara;

**III. DALAM KOMPENSI DAN REKONSENSI:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Kompensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard), maka Penggugat Dalam Kompensi/ Para Tergugat Dalam Rekonsensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya sebagaimana termuat dalam amar putusan;

Mengingat pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I :**

**I. DALAM KOMPENSI:**

**1. DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi dari para Tergugat pada poin 2.1 yaitu eksepsi mengenai gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel);

**2. DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

**II. DALAM REKONSENSI:**

- Menyatakan gugatan Rekonsensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

**III. DALAM KOMPENSI DAN REKONSENSI:**

- Menghukum Penggugat Dalam Kompensi/ Tergugat Dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.596.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Kamis, tanggal 16 Februari 2017 oleh **DR. YANTO, SH, M.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, **NI MADE PURNAMI, SH, M.H., AGUS WALUJO TJAHJONO, SH, M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada **hari Selasa, tanggal 21 Februari 2017** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Hakim-hakim Anggota yang sama dengan dibantu oleh **NI KETUT MAHENDRI, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa Hukum Para Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

1. **NI MADE PURNAMI, SH, M.H.**

**DR. YANTO, SH, M.H.**

2. **AGUS WALUJO TJAHJONO, SH, M.Hum.**

Panitera Pengganti,

**NI KETUT MAHENDRI, S.H.**

**Perincian biaya :**

Biaya pendaftaran .....	Rp. 30.000,-
Biaya proses .....	Rp. 50.000,-
Biaya panggilan .....	Rp. 875.000,-
PNBP .....	Rp. 30.000,-
Biaya Pemeriksaan Setempat ....	Rp. 600.000,-
Biaya redaksi .....	Rp. 5.000,-
Biaya meterai .....	Rp. 6.000,-

Jumlah ..... Rp.1.596.000 ,-  
(Satu juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah ).

**Catatan** : Dicatat disini bahwa tenggang waktu untuk mempergunakan upaya hukum **banding telah lewat**, maka putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 573 / Pdt.G / 2016 / PN Dps. Tanggal 21 Februari 2017 telah mempunyai **kekuatan hukum tetap** sejak **tanggal 8 Maret 2017**;

Panitera Pengganti,

**NI KETUT MAHENDRI, S.H.**

Halaman 86 dari 86 Putusan Nomor 573/Pdt.G/2016/PN Dps