



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.g

Salinan

PUTUSAN **Nomor 153 /PDT/2016/PT.DPS**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **I KOMANG LIPUR**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Tumbu Kaler, Desa Tumbu, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem-Bali;
2. **I KETUT RAPTI**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Tangis, Desa Pajahan, Kecamatan Pupuan, Kabupaten Tabanan-Bali;
3. **I MADE RAPTA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Tumbu Kaler, Desa Tumbu, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem-Bali;
4. **I NENGGAH SUTIANA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Tumbu Kaler, Desa Tumbu, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem-Bali;
5. **I KOMANG MAWARJANA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Tumbu Kaler, Desa Tumbu, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem-Bali;
6. **I WAYAN BUDIARSA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Tumbu Kaler, Desa Tumbu, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem-Bali;
7. **I GEDE PUTRI YASA**, bertempat tinggal di Banjar Dinas Tumbu Kaler, Desa Tumbu, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem-Bali;

Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya **I GEDE PUTU ADI MULYAWAN, SH**, Advokat / Konsultan Hukum yang beralamat di Jalan Nangka, Gang Perkutut No. 8, Kota Denpasar-Bali, Tlp. 08123991123, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 04/Pdt.B/AM/VIII/ 2016, tertanggal 2 Agustus 2016, semula sebagai Para Penggugat, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding/Para Penggugat Dalam Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi**;

LAWAN

Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I MADE SUDANA,

bertempat tinggal di Banjar Dinas Tumbu Kaler, Desa Tumbu, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem-Bali, yang diwakili kuasa hukumnya I GEDE PUTU BIMANTARA PUTRA, SH.; I KETUT BAKUH, S.H.; I GUSTI AGUNG DIAN HENDRAWAN, S.H., MH.; dan I PUTU TULUS KARMADI, S.H.; advokat yang berkantor pada "BIMANTARA PUTRA LAW OFFICE" Jalan Gajah Mada No. 44X, Amlapura, Karangasem-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Agustus 2016 semula sebagai Tergugat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding / Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekompensi**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat telah mengajukan gugatannya secara tertulis tertanggal 10 Januari 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 13 Januari 2016, dibawah Register Nomor: 5/Pdt.G/2016/PN.Amp sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah merupakan ahli waris dari I Nengah Purna alias I Nengah Puna (alm) dan I Komang Geria (alm), dimana sebelumnya merupakan ahli waris dari Ni Sringgen (alm) berdasarkan silsilah keluarga I Ketut Mumbul (alm).
2. Bahwa semasa hidupnya I Nengah Purna alias I Nengah Puna (alm) dan I Komang Geria (alm) memiliki Tanah seluas 0,315 ha berdasarkan bukti Persil No. 36D, Kohir No.433, Kls IV Blok Dusun Tumbu, Desa Tumbu, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Milik I Wayan Wage
Sebelah Timur : Tanah Milik Komang Punduh
Sebelah Barat : Tanah Milik Ida Bagus Jelantik

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Tanah Milik Ni Wayan Wartini dan Dadia Gede Kejer.

3. Bahwa atas Tanah seluas 0,315 Ha tersebut secara terus menerus telah dijaga dan dipelihara oleh I Nengah Purna alias I Nengah Puna (alm) semasa hidupnya dengan cara menanam pohon pisang, kelapa dan palawija lainnya, sehingga secara nyata Tanah tersebut dikuasai dan milik Para Penggugat.
4. Bahwa atas kebaikan almarhum I Nengah Purna alias I Nengah Puna (alm) (Orang Tua Para Penggugat), Tergugat diijinkan untuk menggarap sebagian Tanah 0.315 Ha dan Tergugat diijinkan untuk membuat tempat istirahat sekaligus tempat tinggal sementara Tergugat bersama keluarganya.
5. Bahwa setelah I Nengah Purna alias I Nengah Puna (alm) meninggal dunia tahun 2005 maka Tanah seluas 0.315 Ha jatuh kepada ahli warisnya yaitu Para Penggugat sesuai Surat Silsilah Keluarga tanggal 01 Oktober 2015.
6. Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Para Penggugat selaku ahli waris, Tergugat mulai melakukan perbaikan tempat peristirahatan/ pemondokan yang dulunya bersifat darurat yang dibuat oleh Tergugat menjadi bangunan yang permanent. Disamping itu juga Tergugat mulai mengurus surat pajak dan surat – surat lainnya terhadap Tanah seluas 0.315 Ha menjadi atas nama Tergugat sendiri;
7. Bahwa Tergugat sebelum pensiun pernah menjadi Pegawai Negeri Sipil di salah satu instansi pemerintah yang membidangi masalah pajak bumi dan bangunan untuk wilayah Kabupaten Amlapura, sehingga dengan jabatan tersebut Tergugat dengan mudah membuat surat-surat pajak dan surat-surat lainnya terhadap Tanah seluas 0.315 Ha menjadi atas nama Tergugat sendiri;
8. Bahwa pada tahun 1973 tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin I Nengah Purna alias I Nengah Puna (alm) (Orang Tua Para Penggugat) yang saat itu masih hidup, Tergugat secara sepihak membuat surat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Kecamatan Amlapura, selanjutnya dengan Akta Jual Beli yang bernomor 128/ 1973 tersebut Tergugat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas Tanah seluas 0.315 Ha menjadi atas nama Tergugat;

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS

Disclaimer

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



9. Bahwa Para Penggugat menemukan fakta-fakta yang tidak lazim pada suatu Akta Jual Beli bernomor 128/ 1973 tersebut yang dijadikan dasar Tergugat untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak, fakta-fakta tersebut antara lain:
- 9.1. Bahwa Akta Jual Beli nomor 128/ 1973 yang dimiliki Tergugat **tidak ada Akta Aslinya**, karena berdasarkan pengakuan Tergugat Akta Jual Beli yang asli tersimpan di Kantor Camat Karangasem, sangat janggal dan aneh Akta yang sangat penting tersebut harus tersimpan dan disimpan oleh Pihak lain, tetapi setelah ditelusuri oleh Para Penggugat ke Kantor Camat ternyata tidak ditemukan Akta Jual Beli yang Asli;
- 9.2. Bahwa dalam Turunan Akta Jual Beli yang dimiliki Tergugat **hanya mencantumkan Pihak penjual** adalah I Nengah Purna alias I Nengah Puna (alm), padahal berdasarkan silsilah keluarga I Ketut Mumbul (alm), selain I Nengah Purna alias I Nengah Puna (alm) adapula ahli waris yang lain yaitu I Komang Geria yang juga berhak atas Tanah waris Ni Sringgen tersebut, sehingga apabila terjadi pengalihan hak atas Tanah waris tersebut maka seharusnya diketahui, setuju dan ditandatangani oleh kedua ahli waris yaitu I Nengah Purna alias I Nengah Puna (alm) dan I Komang Geria.
- 9.3. Bahwa dalam Turunan Akta Jual Beli tersebut juga **tidak adanya tandatangan ataupun cap jempol Para Pihak**, baik penjual maupun pembeli serta Saksi – Saksi I Gede Mangku selaku Klian Dinas Tegallinggah dan I Made Rauh selaku Perbekel Desa Tumbu.
- 9.4. Bahwa dalam turunan Akta Jual Beli tersebut juga **tidak ada meterai** yang cukup dan stempel instansi yang mengeluarkan akta dimaksud.
- 9.5. Bahwa dari penelusuran Para Penggugat di Kantor Camat Karangasem, Para Penggugat menemukan foto copy turunan Akta Jual Beli lain atas nama Orang lain, dan setelah dibandingkan dengan turunan Akta Jual Beli yang di miliki Tergugat terdapat perbedaan yaitu pada turunan Akta Jual Beli yang Para Penggugat dapatkan di Kantor Camat Karangasem, keseluruhan tulisan merupakan tulisan mesin ketik, sedangkan turunan Akta Jual Beli yang dimiliki oleh Tergugat ada beberapa bagian yang **ditulis tangan** yaitu tulisan dibagian hari, tanggal dan bulan terjadinya proses Jual Beli antara Tergugat dengan I Nengah Purna alias I Nengah Puna (alm) (Orang Tua Para Penggugat);



Sehingga Turunan Akta Jual Beli yang saat ini dimiliki Tergugat adalah **cacat hukum** dan **menjadi tidak sah** sebagai suatu Akta Jual Beli;

10. Bahwa dengan cacat hukum dan tidak sahnya Akta Jual Beli nomor 128 tahun/ 1973 maka Akta Jual Beli nomor 128 tahun/ 1973 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
11. Bahwa Orang Tua Para Penggugat yaitu I Nengah Purna alias I Nengah Puna (alm) dan I Komang Geria (alm) ketika masih hidup pernah memberitahukan Para Penggugat bahwa Tanah seluas 0.315 Ha yang menjadi objek Akta Jual Beli nomor 128/ 1973 adalah milik Para Penggugat dan tidak pernah dijual kepada Tergugat ataupun Pihak lain.
12. Bahwa Para Penggugat pernah mengurus pensertifikatan atas Tanah seluas 0.315 Ha tersebut, mulai dari permohonan Sporadik dan SPPT namun proses tersebut terhenti karena permohonan Sporadik dari Para Penggugat tidak mau ditandatangani oleh Perbekel Tumbu dengan alasan bahwa Tanah tersebut sudah ada SPPTnya atas nama Tergugat, dimana saat permohonan Sporadik oleh Tergugat yang melampirkan turunan Akta Jual Beli dimana saat itu Perbekel Tumbu tidak melakukan konfirmasi terlebih dahulu atas kebenaran isi serta kebenaran terhadap Pihak – Pihak yang terdapat di dalam Akta Jual Beli tersebut;
13. Bahwa atas perbuatan Tergugat untuk memproses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah seluas 0.315 Ha berdasarkan Akta Jual Beli nomor 128/ 1973 yang cacat hukum, adalah **perbuatan melawan hukum**, sehingga Tergugat tidak berhak untuk mensertifikatkan Tanah seluas 0.315 Ha, sedangkan yang berhak adalah Para Penggugat selaku ahli waris I Nengah Purna alias I Nengah Puna (alm) dan I Komang Geria (alm);
14. Bahwa berdasarkan uraian perbuatan Tergugat yang telah menimbulkan kerugian atas Tanah seluas 0.315 Ha, oleh karena Tergugat terus menerus berupaya untuk mensertifikatkan Tanah seluas 0.315 Ha maka Para Penggugat mohon kepada Yth Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang memeriksa dan mengadili Perkara in caso memerintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan tindakan mensertifikatan Tanah seluas 0.315 Ha tersebut;
15. Bahwa perbuatan Tergugat mengajukan proses sertifikat hak milik atas Tanah seluas 0.315 Ha oleh Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli yang



tidak sah adalah **perbuatan melawan hukum** serta bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan prinsip kehati – hatian atau keharmonisan dalam pergaulan masyarakat yang baik, sehingga terhadap perbuatan Tergugat tersebut mengakibatkan timbulnya kerugian materiil dan imateriil/formil yang dialami oleh Para Penggugat;

16. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat tersebut diatas bertentangan dengan hukum yang berlaku sehingga kerugian yang diderita oleh Para Penggugat menjadi tanggung jawab sepenuhnya Tergugat;

17. Bahwa adapun kerugian Para Penggugat berupa:

17.1. Kerugian Materiil sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) terdiri dari :

17.1.1. Kerugian Para Penggugat selaku ahli waris pulang pergi mengurus keberatan atas proses pensertifikatan terhadap Tanah seluas 0.315 Ha yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

17.1.2. Membayar honor Advokat sesuai dengan ketentuan Bab V Pasal 21 Undang – Undang RI No.18 Tahun 2003 tentang Advokat adalah sebesar Rp. 350.000.000,-(tiga ratus lima puluh juta rupiah);

17.2. Kerugian formil tidak diperhitungkan secara pasti namun jika diuangkan adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

Total kerugian materiil dan formil yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Para Penggugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)

18. Bahwa agar gugatan Para Penggugat dilaksAnakan oleh Tergugat secara sukarela adalah wajar pula bila Tergugat dihukum membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari setiap Tergugat lalai memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksAnakan;

19. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat tidak mengalihkan Tanah seluas 0.315 Ha kepada Pihak lain dan supaya gugatan Para Penggugat ini tidak sia-sia (*illusoir*), dan di samping itu karena adanya kekhawatiran bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak menjalankan Putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tanah seluas 0,315 ha berdasarkan bukti Persil No. 36D, Kohir No.433, Kls IV Blok Dusun Tumbu, Desa Tumbu, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Milik I Wayan Wage
Sebelah Timur : Tanah Milik Komang Punduh
Sebelah Barat : Tanah Milik Ida Bagus Jelantik
Sebelah Selatan : Tanah Milik Ni Wayan Wartini dan Dadia Gede Kejer;

20. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat sangat kuat dasar hukum dan alasannya, maka adalah wajar bila Putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi ataupun Peninjauan Kembali.

Berdasarkan alasan – alasan hukum tersebut di atas , Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari I Nengah Purna alias I Nengah Puna (alm) dan I Komang Geria (alm), berdasarkan silsilah keluarga I Ketut Mumbul (alm) tertanggal 1 Oktober 2015;
3. Menyatakan hukum sah Tanah seluas 0.315 Ha adalah hak waris Para Penggugat;
4. Menyatakan tidak sah /tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Akta Jual Beli nomor 128 tahun/ 1973 yang dimiliki Tergugat.
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah membuat Akta Jual Beli nomor 128/ 1973 dan memproses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah seluas 0.315 Ha adalah Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menyatakan hukum sah Tanah seluas 0.315 Ha tidak pernah dijual kepada Tergugat ataupun Pihak lain.

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan hukum Para Penggugat berhak demi hukum untuk mendapatkan hak mengurus Sertifikat Hak Milik atas Tanah seluas 0.315 Ha.
8. Memerintahkan kepada Para Penggugat untuk mensertifikatkan Tanah seluas 0.315 Ha yang merupakan hak waris Para Penggugat.
9. Menghukum Tergugat untuk menghentikan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah seluas 0.315 Ha yang menjadi sah milik Para Penggugat selaku ahli waris.
10. Menyatakan tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah seluas 0.315 Ha oleh Tergugat, baik sebelum, sedang/selama maupun sesudah gugatan Para Penggugat diajukan dihadapan Yth. Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura.
11. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi secara materiil dan imateriil/formil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu miliar rupiah)
12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Tanah seluas 0.315 Ha, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah Milik I Wayan Wage
Sebelah Timur : Tanah Milik Komang Punduh
Sebelah Barat : Tanah Milik Ida Bagus Jelantik
Sebelah Selatan : Tanah Milik Ni Wayan Wartini dan Dadia Gede Kejer;
13. Menghukum Tergugat membayar uang Paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) perhari setiap Tergugat lalai memenuhi isi Putusan terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksAnakan.
14. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksAnakan lebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi maupun Peninjauan Kembali.
15. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS

Disclaimer

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



Atau :Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura berpendapat lain, mohon kiranya memberikan Putusan yang menurut Pengadilan dalam peradilan yang baik adalah patut dan adil, (*ex aequa et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Dalam Konpensasi / Para Tergugat Dalam Rekonpensasi / Pembanding tersebut, Tergugat Dalam Konpensasi / Penggugat Dalam Rekonpensasi / Terbanding telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Pengadilan Negeri Amlapura tidak memiliki kewenangan memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Karena gugatan Para Penggugat adalah perihal : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas "Pembuatan" Akta Jual Beli No. 128 Tahun 1973. Mengenai "Pembuatan" Akta Jual Beli, berdasarkan peraturan perundang-undangan, telah jelas dan nyata ditentukan bahwa Akta Jual Beli dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh Menteri Agraria. Dengan kata lain PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki kewenangan untuk membuat dan mengeluarkan Akta Jual Beli. Oleh karena Akta Jual Beli dibuat dan dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri tidak memiliki kewenangan memeriksa dan mengadili perkara ini, melainkan kewenangan itu merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.
2. Bahwa objek sengketa dalam gugatan tidak jelas, apakah mengenai sengketa Tanah seluas 0.315 Ha ataukah sengketa terhadap Akta Jual Beli No. 128/1973, karena dikaitkan dengan posita dan petitum, dapat diperhatikan dalam petitum Para Penggugat memohon menyatakan Akta Jual Beli No. 128/1973 tidak sah (*petitum angka 4*), Para Penggugat juga memohon hak atas Tanah seluas 0.315 Ha (*petitum angka 3*). Dengan demikian seolah-olah terdapat 2 (dua) objek sengketa dalam perkara ini. Bila objek sengketa adalah Tanah, ternyata Para Penggugat tidak mendalilkan pada posita dan memohon pada petitum bahwa penguasaan terhadap Tanah adalah Perbuatan Melawan Hukum melainkan didalilkan atas ijin dan atas kebaikan I NENGAH PUNA (*posita angka 4*). Selain itu Para Penggugat juga mendalilkan bahwa pada *posita angka 4* Tergugat menggarap sebagian Tanah seluas 0.315 Ha, sehingga tidak jelas dan kabur batas-batas Tanah yang mana dijadikan objek sengketa dan berapa luas Tanah yang dikuasai oleh Tergugat dari sebagian luas 0.315 Ha.



Begitu juga bila objek sengketa adalah Akta Jual Beli No. 128/1973, ternyata dalam posita Para Penggugat tidak menguraikan/mengidentifikasi dengan jelas Akta Jual Beli yang mana dimaksud karena tidak menguraikan hal-hal mengenai tanggal, hari dan nama Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menandatangani. Dengan demikian telah jelas dan nyata objek sengketa dalam gugatan tidak jelas atau kabur, maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Bahwa gugatan tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*). Para Penggugat mengajukan gugatan perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas "Pembuatan" Akta Jual Beli No. 128 Tahun 1973. Ternyata dalam posita didalilkan bahwa perbuatan Tergugat mengajukan proses sertifikat hak milik atas Tanah seluas 0.315 Ha oleh Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli yang tidak sah adalah perbuatan melawan hukum (*Vide : posita angka 15*). Sehingga perumusan kualifikasi perbuatan Tergugat dalam posita menjadi tidak jelas, apakah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Akta Jual Beli No. 128/1973 ataukah perbuatan melawan hukum terhadap pengajuan proses sertifikat hak milik atas Tanah 0.315 Ha. Dengan demikian, gugatan Para Penggugat yang tidak jelas dan kabur seperti ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Bahwa gugatan Para Penggugat kurang Pihak. Pada posita angka 8, didalilkan bahwa Tergugat secara sePihak membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta **Kecamatan Amlapura**. Karena Akta Jual Beli dinyatakan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Kecamatan Amlapura, maka Para Penggugat harus mendudukkan Pejabat Pembuat Akta Kecamatan Amlapura sebagai Pihak Tergugat atau setidaknya sebagai Pihak *Turut Tergugat* dalam perkara *a quo*.
5. Bahwa selama ini atas ijin Tergugat, yang menguasai secara fisik atau tinggal di atas Tanah seluas 0.315 Ha adalah *Anak* Tergugat (I WAYAN TASTRA), *Menantu* Tergugat (NI MADE SRI ARSANI) dan *Cucu* Tergugat (I GEDE AGUS SURYANTO). Sedangkan Tergugat tinggal berlainan Rumah. Dengan demikian Para Penggugat harus mendudukkan *Anak*, *Menantu* dan *Cucu* Tergugat tersebut dalam surat gugatan sebagai Pihak Tergugat atau *Turut Tergugat*.
6. Bahwa Para Penggugat tidak cermat dalam menyusun gugatan sehingga gugatan tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*), seperti halnya mengenai Pejabat Pembuat Akta Kecamatan Amlapura, seharusnya Pejabat Pembuat



Akta Tanah Kecamatan Karangasem. Pejabat Pembuat Akta seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan Kecamatan Amlapura seharusnya Kecamatan Karangasem. Ketidacermatan Para Penggugat menyusun gugatan memberikan pemahaman gugatan yang susah dimengerti diluar dari apa yang diketahui oleh umum. Selain hal tersebut, ternyata mengenai identitas Penggugat VII (I GEDE PUTRI YASA), disebutkan pekerjaan sebagai petani/pekebun, sedangkan sehari-harinya di masyarakat diketahui Orang yang bernama I GEDE PUTRI YASA pekerjaannya adalah seorang Polisi. Identitas adalah hal yang prinsip untuk mengetahui siapa yang telah menggugat Tergugat terkait *legal standing* Orang-Orang yang telah menggugat Tergugat. Pada agenda sidang pembacaan gugatan, Para Penggugat menyatakan tetap pada gugatan hanya merubah nama I NENGAH PURNA menjadi I NENGAH PURNA alias I NENGAH PUNA dan tidak mengajukan perubahan maupun perbaikan lainnya. Ketidacermatan dalam menyusun gugatan seperti ini berakibat gugatan menjadi tidak jelas dan kabur, maka sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

7. Bahwa Para Penggugat tidak memiliki *legal standing* sebagai Penggugat (hak untuk mengajukan gugatan). Para Penggugat memohon Akta Jual Beli No. 128/1973 dinyatakan tidak sah, maka gugatan adalah mengenai suatu perjanjian. Karena jika menyebut Akta Jual Beli, maka berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli memiliki pengertian suatu perjanjian dengan mana Pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan Pihak yang lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Mengenai sah atau tidak sah suatu perjanjian ada pada memenuhi atau tidaknya ketentuan syarat-syarat perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1340 KUH Perdata menyatakan suatu perjanjian hanya berlaku dan mengikat Para Pihak yang membuatnya, dengan demikian yang berhak untuk mengajukan pembatalan suatu perjanjian adalah Para Pihak yang membuat perjanjian tersebut yang dalam perkara *a quo* adalah I NENGAH PURNA yang pada saat itu (tahun 1973) bertindak sebagai **ahli waris dan Kuasa ahli waris almarhum Ni Seringgen**. Pada saat itu (tahun 1973) Para Penggugat belum terbuka hak untuk mewaris karena Orang Tua Para Penggugat pada saat itu masih hidup dan juga Para Penggugat secara hukum belum dewasa atau tidak cakap hukum. Tidak cakap hukum yang Tergugat maksud, dalam kenyataannya Penggugat II (I KETUT RAPTI) adalah Penggugat yang

Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS



berumur paling tua dari Para Penggugat lainnya dengan umur saat ini 54 tahun, dapat dihitung umur Penggugat II saat tahun 1973 adalah 11 (sebelas) tahun. Dengan demikian Para Penggugat bukan merupakan Pihak dalam perjanjian, dan oleh karenanya tidak dapat mengajukan pembatalan perjanjian mengenai sah atau tidak sahnya Akta Jual Beli No. 128/1973.

8. Bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi, mohon dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan pada bagian ini;
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas telah diakui kebenarannya;
3. Bahwa Para Penggugat meragukan kebenaran pengakuan Para Penggugat sebagai ahli waris dari I NENGAH PURNA (alm) alias I NENGAH PUNA (alm) dan I KOMANG GERIA (alm) ataupun sebagai ahli waris NI SRINGGEN (alm). Karena jika Para Penggugat menunjuk Akta Jual Beli No. 128/1973, maka akta tersebut berdasarkan hukum adalah dasar peralihan hak atas Tanah yang telah dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau biasa disebut sebagai Akta Otentik. Akta Jual Beli tersebut sebagai bukti penyerahan kebendaan berupa Tanah kepada Tergugat dan Tergugat telah membayar harga yang telah diperjanjikan. Setelah dibeli oleh Tergugat, pada tahun 1973 Tergugat langsung menguasai dan menghasili Tanah tersebut dan tidak ada Orang yang mengaku bernama I NENGAH PURNA alias I NENGAH PUNA (alm), I KOMANG GERIA ataupun ahli waris NI SRINGGEN yang keberatan terhadap Tanah tersebut, termasuk Para Penggugat;
4. Bahwa awalnya Tergugat pada hari Selasa tanggal 21 Agustus 1973 melakukan transaksi jual beli Tanah dihadapan I KETUT TAWA Camat Karangasem yang berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No.10/1961 bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 12 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa saat itu bertindak sebagai penjual adalah I NENGGAH PUNA dan sebagai pembeli adalah Tergugat. I NENGGAH PUNA sebagai penjual saat itu dihadapan PPAT bertindak sebagai ahli waris dan mewakili semua ahli waris almarhum NI SERINGGEN (tidak NI SRINGGEN);
6. Bahwa objek jual beli adalah berupa Tanah seluas 0,315 Ha yang terletak di Desa Tumbu, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan batas-batas :
 - Utara : D. Wayan Wage;
 - Timur : D. Kom. Punduh;
 - Selatan : Dd. Taman Sari (sekarang Ida Bagus Jelantik);
 - Barat : Dd. Gede Padang (sekarang Ni Wayan Wartini dan Dadia Gede Kejer)
7. Bahwa kebendaan berupa Tanah sebagaimana dimaksud dijual dengan harga Rp. 60.000,- (enam puluh ribu rupiah) yang telah dibayar oleh Tergugat kepada I NENGGAH PUNA (alm). Setelah terjadi transaksi jual beli dihadapan PPAT tersebut, Tergugat langsung menguasai dan menghasili Tanah sebagaimana objek jual beli.
8. Bahwa dengan adanya transaksi jual beli dan telah berpindahnya penguasaan Tanah dari I NENGGAH PUNA (alm) kepada Tergugat, maka atas dasar itu Tergugat mengurus mutasi wajib pajak menjadi atas nama Tergugat. Mutasi wajib pajak adalah terkait kewajiban Tergugat sebagai pembeli karena Tanah telah beralih kepada Tergugat sehingga Tergugat dibebani oleh negara sebagai wajib pajak yang menguasai dan menghasili Tanah tersebut. Mutasi wajib pajak tentu berdasarkan ketentuan perundang-undangan dengan dasar telah terjadinya jual beli dari I NENGGAH PUNA (alm) sebagai ahli waris dan mewakili semua ahli waris almarhum NI SERINGGEN kepada Tergugat, sehingga tidak ada kaitan dengan pekerjaan Tergugat saat itu. Penerbitan SPPT dan Nomor Objek Pajak adalah kewenangan Kantor Pelayanan Pajak Pratama/Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Sedangkan Tergugat bekerja pada Pasedahan Agung/Dinas Pendapatan Daerah yang tugasnya hanya mengkoor Dinasi penagihan pajak dan retribusi daerah.
9. Bahwa tidak benar Tergugat secara sepihak membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Karangasem. Alasan Para Penggugat tersebut adalah alasan yang mengada-ada, karena tidak

Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS



mungkin PPAT membuat Akta Jual Beli penghadapnya hanya Pihak pembelinya saja. Telah nyata diterangkan dalam Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem, bahwa datang menghadap kepada PPAT adalah I NENGAH PUNA sebagai ahli waris dan mewakili semua ahli waris almarhum NI SERINGGEN, Tergugat (I MADE SUDANA) dan Saksi-Saksi Klian Dinas Banjar Tegallinggah I GEDE MANGKU dan Perbekel Desa Tumbu I MADE RAUH.

10. Bahwa sebagai pembeli Tergugat memperoleh Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem. Tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa tidak ada asli Turunan Akta Jual Beli tersebut. Tergugat memiliki asli Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem yang akan Tergugat buktikan dalam persidangan ini. Turunan Akta Jual Beli berdasarkan peraturan perundang-undangan memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan Minuta Akta yang disimpan oleh PPAT. Saat itu I NENGAH PUNA, Tergugat, PPAT dan Saksi-Saksi yang hadir dihadapan PPAT semuanya telah membubuhkan tandatangan/cap jempol pada Minuta Akta Jual Beli tersebut. Sedangkan pada Turunan Akta memang tidak terdapat tandatangan/cap jempol selain PPAT yang mengeluarkan Turunan Akta tersebut. Hal ini telah sesuai ketentuan yang berlaku dan sampai dengan saat ini dalam perAktanya Turunan Akta tidak pernah terdapat tandatangan/cap jempol Pihak-Pihak selain Pejabat yang mengeluarkan turunan akta.

11. Bahwa Minuta Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem tersimpan di Kantor Camat/PPAT Kecamatan Karangasem sebagai arsip negara. Tentu bukan kewenangan Tergugat untuk menyimpan dan memelihara Minuta Akta tersebut karena merupakan arsip negara. Jika Para Penggugat menelusuri ke Kantor Camat/PPAT Kecamatan Karangasem dan Minuta Akta tersebut tidak ada, tentu hal ini tidak merupakan beban pembuktian Tergugat, karena kewenangan menyimpan dan memelihara Minuta Akta adalah kewenangan protokol Camat/PPAT Kecamatan Karangasem. Seharusnya Camat/PPAT Kecamatan Karangasem ikut didudukkan sebagai Tergugat atau *Turut Tergugat* dalam



perkara ini, sehingga dapat membuktikan Minuta Akta tersebut. Sedangkan Tergugat sendiri cukup membuktikan telah ada transaksi jual beli antara I NENGAH PUNA sebagai ahli waris dan mewakili semua ahli waris almarhum NI SERINGGEN selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli yaitu dengan Turunan Akta yang dipegang oleh Tergugat sebagai bukti surat yang kekuatan pembuktiannya sama dengan Minuta Aktanya.

12. Bahwa seperti Tergugat kemukakan sebelumnya, I NENGAH PUNA sebagai penjual bertindak sebagai ahli waris dan Kuasa dari semua ahli waris almarhum NI SERINGGEN. Secara hukum I NENGAH PUNA mewakili seluruh ahli waris NI SERINGGEN (alm) termasuk I KOMANG GERIA, sehingga tidak benar seluruh ahli waris NI SERINGGEN (alm) tidak mengetahui dan tidak menyetujui penjualan Tanah tersebut. Protokol Camat/PPAT Kecamatan Karangasem yang menyimpan dan memelihara terkait warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya terkait Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem, termasuk surat Kuasa dan silsilah NI SERINGEN (alm) pada saat itu (tahun 1973).

13. Bahwa saat itu (tahun 1973) Para Penggugat belum terbuka hak untuk mewaris karena Orang Tua Para Penggugat masih hidup dan Para Penggugat juga belum dewasa atau tidak cakap hukum. Seperti halnya Penggugat II (I KETUT RAPTI) adalah satu-satunya Penggugat yang berumur paling tua dari Para Penggugat lainnya dengan umur saat ini 54 tahun, sehingga dapat dihitung umur Penggugat II saat tahun 1973 adalah 11 (sebelas) tahun yang artinya belum dewasa atau tidak cakap hukum sebagai Pihak dalam perjanjian.

14. Bahwa tidak benar Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem tidak terdapat stempel instansi yang mengeluarkan akta. Karena telah jelas dan nyata terdapat pada halaman awal akta pada pojok kanan atas terdapat stempel Sub Direktorat Agraria Kabupaten Karangasem dan pada halaman akhir akta pada tandatangan yang mengambil turunan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Karangasem I KETUT TAWA terdapat juga stempel. Sedangkan mengenai meterai telah jelas tertulis dalam Turunan Akta tersebut pada akhir turunan akta Pihak Penjual I NENGAH PUNA "cap jempol diatas meterai Rp. 25,-". Artinya

Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Minuta Akta I NENGAH PUNA telah membubuhkan cap jempol diatas meterai Rp. 25,- (dua puluh lima rupiah). Dalam suatu perjanjian stempel dan meterai tidak dapat menyatakan tidak sahnya suatu perjanjian. Mengenai sah atau tidak sah suatu perjanjian ada pada memenuhi atau tidaknya ketentuan syarat-syarat perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata. Sedangkan dalam perkara *a quo* jual beli antara I NENGAH PUNA sebagai penjual bertindak sebagai ahli waris dan Kuasa dari semua ahli waris almarhum NI SERINGGEN antara Tergugat sebagai pembeli telah memenuhi syarat-syarat perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata.

15. Bahwa alasan Para Penggugat menyatakan ada beberapa bagian yang ditulis tangan pada bagian hari, tanggal dan bulan terjadinya proses jual beli dapat menyatakan Akta Jual Beli tersebut tidak sah, adalah alasan Para Penggugat yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Risalah Panggilan Pengadilan Negeri Amlapura dalam perkara ini juga merupakan Akta Otentik yang juga pada hari, tanggal dan bulan ditulis tangan. Tentu hal ini tidak merupakan Risalah Panggilan (akta otentik) yang tidak sah atau cacat hukum.
16. Bahwa sebagai perbandingan pada tahun 1973, I NENGAH PUNA (alm) sebagai ahli waris dan mewakili semua ahli waris almarhum NI SERINGGEN, semasa hidupnya juga pernah menjual Tanah yang terletak tidak jauh dari Tanah yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo*. Yaitu asli Salinan Akta Jual Beli No. 12/1973 dibuat pada hari Selasa tanggal 23 Januari 1973 dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem, dimana diterangkan dalam salinan akta I NENGAH PUNA (alm) sebagai ahli waris dan mewakili semua ahli waris almarhum NI SERINGGEN menjual Tanah seluas 0,440 Ha dengan harga Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) kepada I MADE BANJAR. Selanjutnya sebelas tahun kemudian yaitu pada tahun 1984 Tanah tersebut dibeli oleh Tergugat dari I MADE BANJAR dan saat ini Tanah tersebut menjadi tempat tinggal atau Rumah Tergugat. Hal ini juga membuktikan I NENGAH PUNA (alm) sebagai ahli waris dan mewakili semua ahli waris almarhum NI SERINGGEN, telah biasa menjual Tanah.
17. Bahwa kedua Turunan/Salinan Akta Jual Beli tersebut yang dibuat oleh I NENGAH PUNA antara Tergugat (I MADE SUDANA) dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh I NENGAH PUNA antara I MADE BANJAR pada masa itu atau tahun yang sama (1973), terlihat pada bentuk lahiriahnya adalah

Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama, yaitu sama-sama ditulis tangan pada hari, tanggal dan bulannya. Walaupun ditulis tangan, dilihat dalam kekuatan pembuktian formal sebuah akta otentik pada masa itu sudah menguraikan hari, tanggal dan bulan dibuatnya akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga tanggal pembuatan Akta tidak dapat diragukan lagi.

18. Bahwa Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa jual beli Tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik telah melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai bukti terjadinya jual beli Tanah. Sudah sepatutnya Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum. Hal ini senada dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1991 dalam kaidah hukumnya menyatakan, **“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”**.

19. Bahwa Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem, adalah akta otentik. Berdasarkan Pasal 285 RBg, menyatakan :

“Akta otentik adalah akta yang sedemikian rupa dibuat dalam bentuk yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan oleh atau dihadapan Pejabat-Pejabat umum yang berwenang di tempat pembuatan surat itu, menghasilkan pembuktian yang lengkap tentang segala sesuatu yang tercantum didalamnya bagi Pihak-Pihak dan Para ahli warisnya serta mereka yang mendapat hak dari padanya, sepanjang apa yang dipaparkan itu mempunyai hubungan yang langsung dengan masalah pokok yang diatur dalam akta tersebut”.

20. Bahwa berdasarkan apa yang telah Tergugat uraikan di atas mengenai Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem, telah memenuhi ketentuan Pasal 285 RBg. Dengan demikian Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem menghasilkan pembuktian yang lengkap dan sempurna tentang segala sesuatu yang

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS



tercantum didalamnya bagi Pihak penjual dan Pihak pembeli (Tergugat) begitupun ahliwarisnya.

21. Bahwa tidak benar Tergugat meminta ijin seolah-olah meminjam Tanah atas kebaikan I NENGAH PUNA (Orangtua Para Penggugat). Tergugat menguasai secara berturut-turut dan menghasili Tanah dari tahun 1973 setelah dibeli berdasarkan Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem. Dari tahun 1973 sampai dengan sekarang sudah 43 (empat puluh tiga) tahun Tergugat menguasai Tanah dan menghasili Tanah tersebut. Tidak ada Orang lain ataupun Orang-Orang yang mengaku bernama I NENGAH PURNA alias I NENGAH PUNA (alm), I KOMANG GERIA ataupun ahli waris NI SRINGGEN yang keberatan terhadap penguasaan Tergugat dan apa yang telah dihasili oleh Tergugat diatas Tanah tersebut, termasuk dalam hal ini tidak ada keberatan dari Para Penggugat.

22. Bahwa ketika Tergugat mengajukan pendaftaran Tanah tersebut, barulah Para Penggugat mulai mempermasalahkan penguasaan Tergugat terhadap Tanah dan mempermasalahkan Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem. TamPaknya Para Tergugat mencoba mencari-cari permasalahan karena tahu Tanah sebagaimana disebutkan dalam Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem belum diterbitkan sertifikat hak milik. Para Penggugat menghalangi petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem saat akan mengukur Tanah pada tanggal 15 Oktober 2015.

23. Bahwa pendaftaran Tanah oleh Tergugat atas dasar Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem, adalah berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 24 ayat (1) juncto Penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf g Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pada pokoknya menyatakan untuk keperluan pendaftaran hak atas Tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis yang salah satunya dalam penjelasan



pasal dimaksud adalah akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT yang Tanahnya belum dibukukan.

24. Bahwa pendaftaran Tanah tersebut selain dari bukti tertulis berupa Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem, juga dilampirkan bukti SPPT Pajak Bumi dan Bangunan yang telah dibayar oleh Tergugat secara berturut-turut, serta surat pernyataan fisik bidang Tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat lebih dari 20 tahun yaitu 43 tahun secara berturut-turut tanpa terputus sampai dengan sekarang. Dokumen-dokumen ini telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam permohonan pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem.

25. Bahwa atas keberatan Para Penggugat terhadap pengukuran Tanah oleh petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem, antara Para Penggugat dengan Tergugat dilakukan mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem, dimana Para Penggugat menyampaikan keinginannya agar Tanah tersebut dibagi dua yang setengahnya menjadi hak Para Penggugat. Dengan keinginan tersebut Tergugat tentu keberatan karena Tanah tersebut Tergugat telah beli dan membayarnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun Pak jelas upaya keberatan Para Penggugat memanfaatkan situasi ketika mengetahui Tanah tersebut belum bersertifikat, sedangkan Para Orangtua Para Penggugat yang menjual kepada Tergugat semasa hidupnya menanamkan itikad baiknya sebagai penjual dengan mematuhi isi Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem, yaitu tersebut pada Pasal 1 akta tersebut dengan bunyi ***"Mulai hari ini Tanah hak dan bangunan serta tanaman yang diuraikan dalam akta ini telah diserahkan kepada pembeli,...dst."***

26. Bahwa Para Penggugat telah melakukan perbuatan main Hakim sendiri, dengan dasar pendapat bahwa Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem tidak sah, pada pertengahan bulan Desember 2015 sekiranya dua bulan sejak Para Penggugat menghalangi petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem untuk mengukur Tanah tersebut, diawali oleh tindakan Penggugat V (I KOMANG



MAWARJANA) merobohkan dan mencabut pohon pisang diatas Tanah tersebut yang Tergugat tanam. Atas tindakan ini Tergugat melaporkan Penggugat V ke Polda Bali yang saat ini perkaranya masih ditindaklanjuti oleh Kepolisian Resort Karangasem berdasarkan Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL/564/XII/2015/SPKT Polda Bali tanggal 18 Desember 2015.

27. Bahwa dengan dilaporkannya Penggugat V, ternyata Para Penggugat yang lain mengikuti langkah Penggugat V dengan menebang pohon-pohon yang Tumbuh diatas Tanah dimana pohon-pohon yang Tumbuh diatas Tanah tersebut ditanam oleh Tergugat. Tindakan main Hakim Para Penggugat tersebut akhirnya berhenti ketika Kepolisian Resort Karangasem memasang garis polisi (*police line*) diatas Tanah yang pohon-pohonnya ditebang oleh Para Penggugat. Atas tindakan main Hakim tanpa bukti alas hak yang jelas yang dilakukan oleh Para Penggugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat dan menciptakan keresahan dimasyarakat.

28. Bahwa sebagaimana telah Tergugat sampaikan mengenai dalil-dalil sangkalan Tergugat diatas, telah jelas penguasaan dan menghasili atas Tanah oleh Tergugat berdasarkan Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem dan proses transaksi jual belinya yang dilakukan dihadapan PPAT serta pengajuan permohonan pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Tergugat, semuanya telah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian tidak ada ketentuan peraturan perundangan yang telah dilanggar sebagai suatu perbuatan melawan hukum, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 495 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975 yang memiliki kaidah hukum : ***“bagi suatu pengajuan gugatan, harus ada suatu hak yang dilanggar oleh Orang/Pihak lain untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan.”***

29. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat selama ini berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka perbuatan Tergugat tidak dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Sehingga perbuatan Tergugat juga tidak dapat dinyatakan sebagai tindakan yang dapat merugikan Para Penggugat.

30. Bahwa alasan Para Penggugat adanya kerugian materiil sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) karena pulang pergi mengurus

Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS



keberatan atas proses pensertifikatan adalah alasan yang mengada-ada. Tergugat mengajukan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem pada bulan Oktober 2015 yaitu 3 (tiga) bulan sebelum gugatan ini diajukan. Transportasi apa yang ada di negara ini dalam Kabupaten pulang pergi dari Rumah Para Penggugat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karangasem yang berjarak dalam radius kurang lebih 3 (tiga) kilometer hingga menghabiskan Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan yang tentunya tidak setiap hari. Dengan demikian alasan Para Penggugat tersebut tanpa alasan yang jelas dan mengada ada, dan sudah sepatutnya ditolak.

31. Bahwa alasan Para Penggugat adanya kerugian materiil membayar honor advokat Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) adalah alasan yang mengada-ada. Karena menggunakan jasa advokat tidak diwajibkan di dalam persidangan. Para Pihak dapat menghadiri sidang tanpa harus didampingi atau dikuasakan kepada *seorang* atau lebih advokat. Menggunakan jasa advokat adalah suatu pilihan sehingga honor kepada advokat tersebut merupakan akibat dari pilihan Para Penggugat menggunakan jasa advokat yang meminta ataupun menerima sejumlah honor. Jika Para Penggugat tidak memiliki uang untuk membayar honor advokat, Para Penggugat dapat menggunakan jasa advokat secara cuma-cuma pada Organisasi Bantuan Hukum, tentu dengan terlebih dahulu dibuktikan dengan surat keterangan miskin atau sejenisnya. Dengan demikian telah jelas tidak dapat honor kepada advokat dibebankan kepada Pihak lawan sebagai suatu kerugian, sehingga sudah sepatutnya dalil kerugian ini ditolak.

32. Bahwa alasan Para Penggugat memohon kerugian formil sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), telah dinyatakan terlebih dahulu oleh Para Penggugat pada dalil gugatan tidak dapat diperhitungkan. Dengan tidak dapat diperhitungkan, tentu permohonan tersebut tidak dapat dibuktikan. Bagaimana cara Para Penggugat dapat memperoleh jumlah yang besar tersebut Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), sedangkan Para Penggugat menyatakan tidak dapat memperhitungkannya. Kerugian yang tidak dapat diperhitungkan sudah sepatutnya ditolak.

33. Bahwa mengenai peletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) adalah alasan Para Penggugat yang tidak berdasarkan hukum. Karena gugatan Para Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli No. 128/1973, sehingga mengenai Tanah tidak dapat dimohonkan sita jaminan. Gugatan Para Penggugat tidak mengenai objek sengketa berupa Tanah ataupun mengenai hutang piutang yang dikhawatirkan Putusan atas perkara tersebut tidak dapat dilaksAnakan. Selain itu Para Penggugat tidak memiliki bukti-bukti kepemilikan yang kuat terhadap objek yang akan disita. Hal ini berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, yang menyatakan : **“Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan Penggugat untuk sita jaminan (Conservatoir Beslag), tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disyahkan.”** Begitu halnya Surat Edaran mahkamah Agung (SEMA) No. 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, yang pada pokoknya berbunyi : **“Agar Para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (Conservatoir Beslag) dan sekali-sekali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan undang-undang (227 HIR/261 RBg).** Dengan demikian permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag)haruslah dinyatakan ditolak.

34. Bahwa tidak cukup alasan Para Penggugat untuk memohon agar Putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) meskipun ada banding, perlawanan maupun kasasi. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uit voorbaar bij vooraad*) dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan Putusan serta merta (*uit voorbaar bij vooraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada Pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan Putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

35. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang tidak terjawab sebagaimana Jawaban pada angka-angka tersebut di atas, Tergugat menyatakan menolak dengan tegas, karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat sama sekali tidak berdasar hukum.

DALAM REKONVENSI

Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS

Disclaimer

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

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



1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi dan dalam Konvensi, mohon dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan pada bagian ini.
2. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh I NENGAH PURNA (alm) alias I NENGAH PUNA (alm) sebagai penjual yang saat itu bertindak sebagai ahli waris dan Kuasa dari semua ahli waris almarhum NI SERINGGEN dengan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi (I MADE SUDANA) sebagai pembeli berdasarkan Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem, adalah jual beli yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bahwa dengan dilakukannya jual beli sesuai dengan ketentuan yang berlaku dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah jelas dan nyata Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum.
4. Bahwa dengan telah dilakukannya jual beli berdasarkan Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem, dengan objek jual beli adalah berupa Tanah seluas 0,315 Ha yang terletak di Desa Tumbu, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan batas-batas :

Utara : D. Wayan Wage

Timur : D. Kom. Punduh

Selatan : Dd. Taman Sari (sekarang Ida Bagus Jelantik)

Barat : Dd. Gede Padang (sekarang Ni Wayan Wartini dan Dadia Gede Kejer)

Maka Tanah sebagai objek jual beli tersebut adalah berhak untuk dimiliki Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi.

5. Bahwa perbuatan Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi melakukan perbuatan main Hakim sendiri tanpa alas hak yang jelas dengan dasar pendapat bahwa Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem tidak sah, dengan cara menebang pohon-pohon dan mendirikan tiang-tiang disertai tindakan-tindakan lainnya

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atas objek jual beli berdasarkan Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem adalah perbuatan melawan hukum.

6. Bahwa perbuatan Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi menebang pohon-pohon dan mendirikan tiang-tiang disertai tindakan-tindakan lainnya di atas objek jual beli berdasarkan Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem menimbulkan kerugian bagi Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi. Perhitungan kerugian yang ditimbulkan atas perbuatan Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi dapat Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi rinci adalah sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah). Karena itu Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi memohon agar Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi dihukum untuk membayar ganti rugi sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) secara tanggung renteng dan dibayar seketika serta sekaligus.
7. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi memohon agar Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk membongkar tiang-tiang yang didirikan oleh Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi secara lasia dan aman tanpa syarat apapun bila perlu dengan menggunakan alat negara.
8. Bahwa agar Putusan dalam perkara ini dapat dilaksAnakan secara sukarela, maka adalah hal yang wajar Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi mohon untuk menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi membayar seketika dan sekaligus uang Paksa (dwang soom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatannya melaksanakan Putusan sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
9. Bahwa oleh karena jual beli atas Tanah berdasarkan Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem, selaku penjual adalah I NENGAH PURNA (alm) alias I NENGAH PUNA (alm) yang saat itu bertindak sebagai ahli waris dan Kuasa dari semua ahli waris almarhum NI

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS

Disclaimer

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



SERINGGEN, dan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi sebagai pembeli beritikad baik harus dilindungi hukum, maka sudah sepatutnya Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi harus mematuhi Putusan ini.

10. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi beralasan hukum, maka sudah sepatutnya Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi dibebankan atas biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

- Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;
4. Menyatakan Tanah berdasarkan Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem, dengan objek jual beli adalah berupa Tanah seluas 0,315 Ha yang terletak di Desa Tumbu, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan batas-batas :
 - Utara : D. Wayan Wage
 - Timur : D. Kom. Punduh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Dd. Taman Sari (sekarang Ida Bagus Jelantik)
- Barat : Dd. Gede Padang (sekarang Ni Wayan Wartini dan Dadia Gede Kejer)

Adalah berhak dimiliki Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi.

5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi menebang pohon-pohon dan mendirikan tiang-tiang disertai tindakan-tindakan lainnya, di atas objek jual beli berdasarkan Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) secara tanggung renteng dan dibayar seketika serta sekaligus;
7. Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk membongkar tiang-tiang yang didirikan oleh Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi secara lasia dan aman tanpa syarat apapun bila perlu dengan menggunakan alat negara;
8. Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar seketika dan sekaligus uang Paksa (dwang soom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatannya melaksanakan Putusan sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi untuk mematuhi Putusan ini.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tentang kewenangan mengadili dalam jawaban Tergugat /Terbanding, Pengadilan Negeri Amlapura telah

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS

Disclaimer

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



menjatuhkan putusan sela pada hari Senin tanggal 11 April 2016, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Kompetensi Absolute dari Tergugat Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Amlapura berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara tersebut;
4. Menangguhkan putusan tentang biaya perkara hingga putusan terakhir;

Mengutip serta memperhatikan segala sesuatu yang terurai di dalam berita acara persidangan dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Amlapura, Nomor 5/Pdt.G/2016/PN.Amp, tanggal 21 Juli 2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

- Menolak Gugatan Para Penggugat Dalam Konvensi/ Para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat Dalam Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat Dalam Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;
4. Menyatakan Tanah berdasarkan Turunan Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang dibuat dihadapan I KETUT TAWA Camat/PPAT Kecamatan Karangasem, dengan objek jual beli berupa Tanah seluas 0,315 Ha yang terletak di Desa Tumbu, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem, Provinsi Bali, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah I Wayan Wage;
 - Sebelah Timur : Tanah Komang Punduh;



- Sebelah Selatan : Tanah Ni Wayan Wartini dan Dadia Gede Kejer;
- Sebelah Barat : Tanah Ida Bagus Jelantik;

Adalah berhak dimiliki Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat Dalam Konvensi;

5. Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.481.000,- (satu juta empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding / Para Penggugat Dalam Konvensi / Para Tergugat Dalam Rekonvensi telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Pernyataan Banding Nomor 5/Pdt.G/2016/PN.Amp., tanggal 28 Juli 2016, yang dibuat oleh I Gede Suardana, SH., Panitera pada Pengadilan Negeri Amlapura, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi, pada tanggal 4 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Pembanding / Para Penggugat Dalam Konvensi / Para Tergugat Dalam Rekonvensi telah mengajukan Memori Banding tanggal 22 Agustus 2016 dan dengan seksama telah diberitahukan kepada Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, pada tanggal 30 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding dari Pembanding/Para Penggugat Dalam Konvensi / Para Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut, Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi telah mengajukan kontra memori banding tanggal 27 September 2016 dan selanjutnya penyerahan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Pembanding/Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi pada tanggal 28 September 2016;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Tergugat Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Kompensi pada tanggal 24 Agustus 2016 dan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Pembanding/Para Penggugat Dalam Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi tertanggal 2 September 2016;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Para Penggugat Dalam Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding/Para Penggugat Dalam Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi dalam Memori bandingnya telah mengemukakan keberatan-keberatan yang pada pokoknya :

DALAM KONVENSI

1. Bahwa Majelis Hakim yang menyidangkan Perkara No. 5 / Pdt.G / 2016 / PN.Amp. pada Pengadilan Negeri Amlapura (hal. 80 s/d 81), telah keliru dan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada di persidangan dalam memutus perkara aquo, oleh karena : Bahwa dalam pertimbangannya (hal. 80 alinea 4) menyatakan : Menimbang, bahwa setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS), Tanah yang dimaksud adalah obyek yang sama yaitu : terletak di Banjar Dinas Tumbu Kaler, Desa Tumbu, Kecamatan Karangasem, Kabupaten Karangasem dengan batas-batas : sebelah Utara berbatasan dengan I Wayan Wage, sebelah Timur berbatasan dengan Komang Punduh, sebelah Selatan berbatasan dengan Ni Wayan Wartini dan Dadia Gede Kejer, serta sebelah Barat berbatasan dengan Ida Bagus Jelantik". Bahwa terhadap batas-batas Obyek Sengketa tersebut diatas telah pula dikuatkan berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim aquo yaitu pada halaman 81 alenia 2 yang mempertimbangkan : "Menimbang, bahwa dengan didukung bukti surat bertanda P-16 berupa.....", hal ini sangat bertentangan (Kontradiktif) dengan apa yang menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim aquo dalam pertimbangannya pada halaman 81 alinea 1 yang menyatakan bahwa batas-batas Obyek Sengketa adalah : Utara : D. Wayan Wage, Timur : D. Kom. Punduh, Selatan: Dd. Taman Sari, Barat : Dd. Gede Padang. Bahwa sangat jelas batas-batas Tanah Sengketa yang benar dan sesuai dengan

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS

Disclaimer

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



fakta-fakta hukum adalah apa yang didalilkan oleh Para Pembanding / Para Penggugat Dalam Konvensi, hal ini diperkuat oleh bukti-bukti Surat P-12, P-13, P-14, P-15, P-16 dan P-17, serta Saksi dari Para Pembanding / Para Penggugat Dalam Konvensi yang bernama : I Nengah Mandi bahkan sangat bersesuaian dengan Saksi-Saksi dari Terbanding / Tergugat Dalam Konvensi yang bernama : I Made Dana dan I Wayan Widyadana, oleh karena hal tersebut diatas sudah sangat jelas apa yang didalilkan oleh Terbanding / Tergugat Dalam Konvensi mengenai batas-batas Tanah Sengketa yang menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim aquo yaitu : Utara : D. Wayan Wage, Timur : D. Kom. Punduh, Selatan : Dd. Taman Sari, Barat : Dd. Gede Padang, adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta-fakta Hukum yang ada;

2. Bahwa Majelis Hakim yang menyidangkan Perkara No. 5 / Pdt.G / 2016 / PN.Amp. pada Pengadilan Negeri Amlapura (hal. 82 s/d 87), telah keliru dan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada di persidangan dalam memutus perkara aquo, oleh karena;

a. Bahwa Majelis Hakim perkara aquo telah keliru dalam mempertimbangkan perkara aquo mengenai Akta Jual Beli No : 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (bukti P-7 dan bukti T.1), dimana sudah sangat jelas Terbanding / Tergugat Dalam Konvensi tidak dapat menunjukan Akta Asil No : 126/1973 tanggal 21 Agustus 1973 di depan persidangan. Apabila memang benar telah terjadi Jual Beli antara I NENGAH PUNA dengan I MADE SUDANA (Terbanding / Tergugat Dalam Konvensi) terhadap Tanah Sengketa, seharusnya Terbanding / Tergugat Dalam Konvensi dapat menunjukkan Asli dari Akta Jual Beli tersebut dimana menurut keterangan Tergugat / Tergugat Dalam Konvensi bahwa Akta Jual Beli tersebut aslinya tersimpan atau ada di Kantor Kecamatan Karangasem sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sangat meragukan apakah memang benar telah terjadi Jual Beli terhadap Tanah Sengketa antara I NENGAH PUNA dengan I MADE SUDANA (Terbanding / Tergugat Dalam Konvensi) atau Akta Jual Beli No. 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 tersebut hanya sebuah akal-akalan saja, dan hal ini telah terbukti dipersidangan bahwa Terbanding / Tergugat Dalam Konvensi tidak bisa menunjukan asli dari Akta Jual Beli Tanah Sengketa tersebut. dan bahkan Keterangan Saksi yang di ajukan sendiri oleh Terbanding / Tergugat Dalam Konvensi yang bernama I MADE RAUH, dimana



Saksi tercantum sebagai Perbekel Desa Tumbu dalam Akta Jual Beli No : 128 / 1973 tanggal 21 Agustus 1973, dalam keterangannya Saksi sangat jelas menerangkan (hal. 60 dan 61 Putusan Perkara Aquo) bahwa :

- ***“Bahwa apabila ada berita acara dan Akta aslinya akan lebih kuat dan nyambung biar jangan sampai petikan turunannya itu nomornya tidak terdaftar di Kantor Camat”;***
 - ***”Bahwa Saksi belum berani mengatakan dengan jelas adanya jual-beli Tanah antara I Nengah Puna dengan I Made Sudana tahun 1973 sebelum melihat aslinya di Kantor Camat”;***
 - ***“Bahwa saksi belum berani mengatakan tentang pernah atau tidaknya sidang di Kantor Camat tentang I Nengah Puna yang menjual Tanah kepada I Made Sudana, kecuali ada Akta aslinya baru Saksi bisa memberi penjelasan dengan adanya tandatangan Saksi dan Pak Camat pada saat itu memakai tinta warna hijau”;***
- b. Bahwa Majelis Hakim perkara aquo telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan perkara aquo mengenai Akta Jual Beli No : 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (bukti P-7 dan bukti T.1), dimana dalam Akta Jual beli tersebut dinyatakan bahwa “I Nengah Puna Kuasa dari semua ahli waris almarhum Ni Seringgen”, hal ini sangat mengada-ada, oleh karena Terbanding / Tergugat Dalam Konvensi sama sekali tidak dapat membuktikan bahwa Ahli Waris almarhum Ni Seringgen lainnya yang bernama I Komang Geria (P-1) setuju untuk menjual Tanah Sengketa, apabila memang benar I Komang Geria setuju menjual Tanah Sengketa semestinya menurut hukum ada Surat Kuasa Menjual dari I Komang Geria atau I Komang Geria ikut menandatangani Akta Jual Beli No : 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 tersebut. Bahwa mengenai suatu Akta Jual Beli yang sah menurut Saksi Ahli yang diajukan oleh Terbanding / Tergugat Dalam Konvensi bernama Dr I Wayan Wiryawan SH, MH, sangat jelas menerangkan dalam persidangan (hal. 66 Putusan Perkara aquo) bahwa : “ Bahwa syarat formil itu ketika itu telah hadir dihadapan Notaris dan Para Pihak / Kuasanya kemudian ada saksi-saksi syarat berikutnya kehadiran Pihak-Pihak itu dihadapan Pejabat yang berwenang itu syarat formal,.....”, bahwa terhadap Akta Jual Beli No : 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 tersebut, sudah sangat jelas tidak



memenuhi unsur formil suatu Akta yang sah, oleh karena I Komang Geria sebagai Ahli Waris almarhum Ni Seringgen tidak pernah memberi Kuasa Menjual Tanah Sengketa kepada I Nengah Puna atau I Komang Geria tidak ada ikut menandatangani Akta Jual Beli No : 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973, oleh karena hal itu sudah sangat jelas bahwa Akta Jual Beli No : 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu Akta, sehingga Akta tersebut cacat Hukum sehingga tidak sah menurut Hukum;

c. Bahwa Majelis Hakim perkara aquo telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan perkara aquo mengenai Akta Jual Beli No : 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (bukti P-7 dan bukti T.1), dimana dalam Akta Jual Beli tersebut nomornya (angka 128), tulisan harinya (Selasa) maupun tanggal dan bulannya (21 Agustus) ditulis tangan, tidak diketik seperti Akta Jual beli No: 175/1973 tanggal 31 Desember 1973 (P-8), Akta Jual beli No : 118 tanggal 27 Juni 1978 (P-9), Akta Jual Beli No : 320/Kr/1990 tanggal 27 September 1990 (P-10) dan Akta Jual Beli No : 215/2003 tanggal 30 September 2003 (P-11) hal ini sebagai perbandingan bahwa Akta Jual Beli yang biasa dibuat oleh Camat pada Kecamatan Karangasem sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah tulisannya selalu di ketik bukan di tulis tangan, terhadap hal tersebut diatas membuktikan bahwa Akta Jual Beli No : 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 tersebut tidak lazim dibuat seperti Akta-Akta lainnya yang dibuat oleh Camat pada Kecamatan Karangasem sebagai PPAT;

d. Bahwa Terbanding / Tergugat Dalam Konvensi sama sekali tidak bisa membuktikan atau menunjukan dipersidangan Asli dari Akta Jual Beli No 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 tersebut, padahal hal tersebut sangat penting dan harus dibuktikan secara Hukum apakah telah terjadi Jual beli terhadap Tanah Sengketa atau tidak. Para Pembanding / Para Penggugat Dalam Konvensi telah menelusuri hal tersebut dan pada kenyataannya bahwa Asli dari Akta Jual Beli No : 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 tidak ada atau tidak ditemukan di Kantor Kecamatan Karangasem, hal ini terbukti dari Surat Keterangan No : 590/910/Pem. Tanggal 11 Agustus 2016 yang dibuat dan ditandatangani oleh Camat Karangasem (dipakai sebagai lampiran dalam Memori Banding Para Pembanding / Para Penggugat Dalam Konvensi ini);

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas telah membuktikan bahwa Akta Jual Beli No : 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 tersebut cacat Hukum dan tidak sah menurut Hukum;

3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara aquo halaman 86 yang menyatakan : “Menimbang, bahwa oleh karena Turunan Akta Jual Beli nomor : 128/1973 merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (Camat/PPAT Kecamatan), sehingga apabila ada Pihak yang merasa dirugikan dengan alasan bahwa terdapat hal-hal yang tidak sesuai atau (sehijnhandandeling) dalam pembuatan suatu Akta Otentik baik mengenai bentuk ataupun isinya yang bersifat pidana maka harus diuji dan dibuktikan melalui Proses Pidana oleh Hakim Pidana”, hal ini adalah merupakan pertimbangan Majelis Hakim yang sangat mengada-ada, oleh karena hak seseorang untuk menguji suatu kebenaran baik melalui Gugatan Perdata maupun Laporan Pidana. Terhadap perkara ini sangat jelas Para Pembanding / Para Penggugat Dalam Konvensi sangat yakin bahwa terbitnya Akta Jual Beli No : 128 tanggal 21 Agustus tersebut melalui proses yang tidak sah, dan hal tersebut telah terbukti di persidangan. Seharusnya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Amlapura dalam memeriksa perkara aquo lebih cermat dan memperhatikan serta mempertimbangkan bukti-bukti yang ada dipersidangan, agar dalam memutus perkara aquo berasarkan Hukum dan pada akhirnya menemukan keadilan yang hakiki;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, telah membuktikan bahwa Majelis Hakim perkara aquo pada Pengadilan Negeri Karangasem tidak memeriksa parkara aquo secara cermat, oleh karena dalam memutus perkara aquo tidak sesuai dengan fakta-fakta Hukum yang ada dipersidangan, oleh karena hal tersebut Para Pembanding / Para Penggugat Dalam Konvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Tingkat Banding untuk memeriksa perkara ini secara cermat dan memberikan putusan Dalam Konvensi : Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura Tanggal 21 Juli 2016, Nomor : 5 / Pdt.G / 2016 / PN. Amp;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim perkara aquo dalam pertimbangannya halaman 88 alenia 4 yang menyatakan: “Menimbang, bahwa dalam persidangan Ahli juga menyatakan bahwa Akta Jual Beli adalah.....;

Halaman 33 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akta asli di simpan di Notaris dan turunannya disimpan oleh Para Pihak, jika yang membuat Akta adalah PPAT maka yang menyimpan adalah PPAT ; Bahwa pada dasarnya suatu turunan harus sesuai dengan aslinya", hal ini membuktikan bahwa Akta Jual Beli No : 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 tersebut tidak sah oleh karena Terbanding / Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan bahwa Asli dari Akta Jual Beli tersebut ada di Kantor Kecamatan Karangasem sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), malah sebaliknya Para Pembanding / Para Tergugat Dalam Rekonvensi dapat membuktikan bahwa Akta Jual Beli tersebut tidak ditemukan di Kantor Kecamatan Karangasem sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan bukti Surat Keterangan No : 590/910/Pem. Tanggal 11 Agustus 2016 yang dibuat dan ditandatangani oleh Camat Karangasem (dipakai sebagai lampiran dalam Memori Banding Para Pembanding / Para Tergugat Dalam Rekonvensi ini), dan Para Pembanding / Para Tergugat Dalam Rekonvensi sebagai Ahli Waris almarhum I Nengah Puna dan alamarhum I Komang Geria tidak pernah mengetahui dan tidak pernah mendapatkan / menerima Turunan dari Akta Jual Beli No : 128/1073 tanggal 21 Agustus 1973 tersebut;

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim perkara aquo dalam pertimbangannya halaman 89 alenia 2, yang menyatakan : "Menimbang, bahwa oleh karena demikian dan Akta Jual Beli 128/1973 merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu PPAT/Camat, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor :10 Tahun 1961, sehingga kekuatan pembuktian sebuah Akta Otentik mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat (volledig en bindende bewijskracht) sehingga petitum angka 2 gugatan Rekonvensi dapat dikabulkan" , ini merupakan pertimbangan Majelis Hakim yang sangat keliru, oleh karena sudah terbukti dalam persidangan Akta Jual Beli No : 128/1973 tahun1973 tidak memenuhi syarat formil sehingga tidak sah menurut Hukum, oleh karena Terbanding/Penggugat Dalam Rekonvensi tidak bisa membuktikan dalam persidangan bahwa I Komang Geria memberi Kuasa Menjual Tanah Sengketa kepada I Nengan Puna dan I Komang Geria sebagai Ahli Waris Ni Seringgen tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut, sehingga sudah sangat jelas bahwa Akta Jual Beli No : 128/1973 tahun1973 tersebut menjadi cacat Hukum dan tidak sah menurut Hukum;
3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim perkara aquo dalam pertimbangannya halaman 90 alenia 2, yang menyatakan : "Menimbang, bahwa oleh karena

Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli telah dilakukan secara sah dan terhadap jual beli tersebut telah dibuatkan akta otentik (bukti T1) maka Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik yang perlu mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana telah ditentukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1991, sehingga petitum gugatan Rekonvensi angka 9 dapat dikabulkan”, bahwa pertimbangan Majelis Hakim perkara aquo tersebut diatas sangat tidak cermat, oleh karena sudah sangat jelas fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan menunjukkan bahwa Akta Jual Beli No : 128/1973 tanggal 21 Agustus 1973 tersebut cacat Hukum dan terbitnya Akta tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu Akta, serta Akta Jual Beli tersebut aslinya tidak ditemukan di Kantor Kecamatan Karangasem sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, telah membuktikan bahwa Majelis Hakim perkara aquo pada Pengadilan Negeri Karangasem tidak memeriksa perkara aquo secara cermat, oleh karena dalam memutus perkara aquo tidak sesuai dengan fakta-fakta Hukum yang terungkap dipersidangan, oleh karena hal tersebut Para Pembanding / Para Tergugat Dalam Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Tingkat Banding untuk memeriksa perkara ini secara cermat dan memberikan putusan Dalam Rekonvensi : Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Amlapura Tanggal 21 Juli 2016, Nomor : 5 / Pdt.G / 2016 / PN. Amp;
5. Bahwa Para Pembanding / Para Penggugat Dalam Konvensi / Para Tergugat Dalam Rekonvensi, dalam Peradilan Tingkat Banding ini sangat menghendaki rasa Keadilan yang hakiki, untuk itu Para Pembanding / Para Penggugat Dalam Konvensi / Para Tergugat Dalam Rekonvensi memohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini pada Tingkat Banding untuk dapat mempertimbangkan kembali fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan pada Peradilan Tingkat Pertama, terutama bukti-bukti surat maupun keterangan Saksi-Saksi yang telah diajukan oleh Para Pembanding / Para Penggugat Dalam Konvensi / Para Tergugat Dalam Rekonvensi maupun Saksi-Saksi yang diajukan oleh Terbanding / Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi. Hal tersebut sangatlah penting agar Para Pembanding / Para Penggugat Dalam Konvensi / Para Tergugat Dalam Rekonvensi memperoleh rasa keadilan.

Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS

Disclaimer

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

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



Untuk itu Para Pembanding / Para Penggugat Dalam Konvensi / Para Tergugat Dalam Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini pada Tingkat Banding untuk dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya dan tidak merugikan kepentingan hukum Para Pembanding / Para Penggugat Dalam Konvensi / Para Tergugat Dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Amlapura, Nomor 5/Pdt.G/2016/PN.Amp., tanggal 21 Juli 2016, Putusan Sela Pengadilan Negeri Amlapura, Nomor 5/Pdt.G/2016/PN.Amp., tanggal 11 April 2016, serta telah pula membaca serta memperhatikan dengan saksama surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan banding dari Pembanding/Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi, yang disusun sedemikian rupa yang pada pokoknya tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura yang menyidangkan Perkara No. 5 / Pdt.G / 2016 / PN.Amp., tanggal 21 Juli 2016, baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura tersebut telah keliru dan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada di persidangan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkannya secara keseluruhan maksud dan tujuan keberatan dari Pembanding tersebut ;

DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa dalam pokok perkara, setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati isi putusan Perkara No. 5 / Pdt.G / 2016 / PN.Amp., tanggal 21 Juli 2016, yang dihubungkan dengan keberatan banding dari Pembanding/Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi, Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan alasan keberatan dari Pembanding/Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi, dan berpendapat bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam Menolak Gugatan Para Penggugat Dalam Konvensi/ Para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya telah tepat dan benar sehingga harus dipertahankan, oleh karenanya Pengadilan Tinggi mengambil alih



pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sebagai pertimbangan hukumnya sendiri;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca dan mempelajari memori banding dari Pembanding/Para Penggugat Dalam Konpensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi, kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi, yang dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura, Nomor 5/Pdt.G/2016/PN.Amp., tanggal 21 Juli 2016, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan Dalam Rekonpensi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura tersebut telah tepat dan benar sehingga harus dipertahankan, oleh karenanya Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sebagai pertimbangan hukumnya sendiri;

Menimbang, bahwa dalam kaitan ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi juga berpendapat bahwa surat bukti yang dilampirkan dalam memori banding dari Pembanding/Para Penggugat Dalam Konpensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi, yaitu Surat Keterangan Camat Karangasem Nomor 590/910/Pem tanggal 11 Agustus 2016, yang menyatakan bahwa arsip Akte Jual Beli Nomor 128/1973 tidak ditemukan di Kantor Camat, tidak dapat mematahkan bukti-bukti serta argumen-argumen hukum tentang keabsahan dari Turunan Akte Jual Beli Nomor 128/1973, yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan hak untuk memiliki objek sengketa dalam perkara aquo, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, menambah pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti T-1, T-4, T-5, T-6, T-7, T-9, T-11, T-17 sampai dengan T-21 serta keterangan saksi-saksi I Made Dana, I Wayan Widyadana, terungkap fakta bahwa Terbanding / Tergugat Dalam Konpensi / Penggugat Dalam Rekonpensi telah menguasai tanah / objek sengketa sejak tahun 1973 hingga tahun 2015 secara efektif, dan tidak ada pihak lain, termasuk Pembanding / Para Penggugat Dalam Konpensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi, yang keberatan atas penguasaan objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti pembayaran pajak secara teratur, dan dirawat, dipelihara serta diolahnya tanah sengketa, dan tidak adanya keberatan dari masyarakat sekitarnya, membuktikan bahwa



penguasaan objek sengketa oleh Terbanding / Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Kompensi selama \pm 42 (empat puluh dua) tahun adalah dengan etika baik;

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat bahwa dengan penguasaan objek sengketa oleh Terbanding / Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi selama 42 (empat puluh dua) tahun, terus menerus, dengan etika baik dan tanpa ada keberatan dari pihak lain, maka Terbanding / Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi berhak untuk memiliki objek sengketa, walaupun tanpa hak;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan – pertimbangan di atas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar sependapat dan menyetujui pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya yang Dalam Kompensi menolak Gugatan Para Penggugat Dalam Kompensi/ Para Tergugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya dan Dalam Rekonpensi mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi/ Tergugat Dalam Kompensi untuk sebagian, maka Putusan Pengadilan Negeri Amlapura, Nomor 5/Pdt.G/2016/PN.Amp., tanggal 21 Juli 2016 harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding / Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi tetap berada di pihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka Pembanding / Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang – Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Rechtreglement Voor de Buiten Gewesten (Rbg), Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundangan lainnya yang berkaitan;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding / Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura, Nomor 5/Pdt.G/2016/PN.Amp., tanggal 21 Juli 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding / Para Penggugat Dalam Konpensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Kamis tanggal 8 Desember 2016 oleh kami NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis dengan HIDAYATUL MANAN, S.H., M.H. dan SUBYANTORO, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 3 Oktober 2016, Nomor 153/Pen.Pdt/ 2016/PT.DPS. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 16 Desember 2016 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, NI WAYAN SADIASIH, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara :

Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

HIDAYATUL MANAN, S.H., M.H.

NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H.

ttd.

SUBYANTORO, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

NI WAYAN SADIASIH, S.H.

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Nomor 153/PDT/2016/PT.DPS



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

Perincian biaya perkara :

1. Redaksi Putusan.....	Rp. 5.000,00
2. Meterai Putusan	Rp. 6.000,00
3. Pemberkasan.....	Rp. 139.000,00
Jumlah :	Rp. 150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Salinan Resmi,
Denpasar, Desember 2016,
Plh. Panitera,

I GEDE IRIANA, SH.MH.
NIP. 19621231 198503 1054