



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 266/Pdt.G/2017/PN.Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA
ESA.

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

IDA BAGUS NGURAH WJAYA, tempat/ tanggal lahir Denpasar/ 08 Juni 1951, umur 65 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Hindu, Warga Negara Indonesia, alamat Jalan Werkudara No.03 Denpasar, Br.Tampak Gangsul, Kel/Desa Dangin Puri Kauh, Kecamatan Denasar Utara, Kota Denpasar, Propinsi Bali, pekerjaan Wiraswasta, status kawin, pendidikan SMA;

Yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Kukuh Pramono Budi, S.H., M.H;
2. Kristian Wahyu Hidayat, S.H;
3. I Gusti Agung Ayu Gita Pritayanti Dinar, S.H, M.H;

Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum “PRAMONO & PARTNERS Law Firm” yang beralamat di Jalan Darul Aisyah III No.09 Gresik Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret 2017;

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

Melawan:

1. IDA AYU GEDE MAHYUNI, tempat lahir di Badung tanggal 9 September 1958, umur 58 tahun, jenis kelamin perempuan, agama hindu, warga Negara Indonesia,

Halaman 1 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jalan Pantai Sindu Nomor 3, Banjar Sindu Kaja, Desa/Kelurahan Sindu, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, pekerjaan Ibu rumah tangga,;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;

2. IDA BAGUS ALIT ADNYANA, tempat lahir di Denpasar tanggal 01 November 1970, umur 46 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama hindu, warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Pantai Sindu Nomor 3, Banjar Sindu Kaja, Desa/Kelurahan Sindu, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, pekerjaan wiraswasta;

3. Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
IDA BAGUS GEDE MAHENDRA PIDADA, tempat lahir di Denpasar tanggal 15 Mei 1982, umur 34 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama hindu, warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Pantai Sindu Nomor 3, Banjar Sindu Kaja, Desa/Kelurahan Sindu, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, pekerjaan swasta;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;

4. IDA BAGUS RAI MAHAPUTRA PIDADA, tempat lahir di Denpasar tanggal 19 Agustus 1984, umur 32 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama hindu, warga negara Indonesia, beralamat di Jalan Pantai Sindu Nomor 3, Banjar Sindu Kaja, Desa/Kelurahan Sindu, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, pekerjaan swasta;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV;

5. IDA AYU DEWI ADNYAWATI PIDADA, tempat lahir di Denpasar, umur 27 tahun, jenis kelamin perempuan, agama hindu, warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Pantai Sindu Nomor 3, Banjar Sindu Kaja, Desa/Kelurahan

Halaman 2 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sindu, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar,
pekerjaan swasta;

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V;

6. I GEDE SEMESTER WINARNO, jenis kelamin Laki-Laki,
warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Veteran
Nomor 21, Denpasar, pekerjaan Notaris;

Selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

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

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

Telah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat terhadap
obyek sengketa;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya
tertanggal 03 April 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Register No. 266 / Pdt.G / 2017 /
PN.Dps. tanggal 3 April 2017 telah mengajukan gugatan dengan alasan-
alasan sebagai berikut :

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

Halaman 3 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun dalam pernikahan tersebut keduanya tidak dikaruniai anak kandung sehingga kemudian mengangkat anak secara sentana bernama Ida Bagus Ketut Putra, hal mana termuat dalam surat Keterangan / Pernyataan Angkat Sentana nomor: 04/10/1980 yang dikeluarkan oleh Camat Denpasar Selatan Pemerintahan Kota Administratif Denpasar tanggal 18 Juli 1980;

3. Bahwa, Ida Bagus Ketut Putra yang merupakan anak angkat sentana menurut adat Bali dipersamakan kedudukannya dengan anak kandung, sehingga kedudukan Ida Bagus Ketut Putra dianggap seperti anak kandung dari Ida Bagus Made Bocok;
4. Bahwa, Ida Bagus Ketut Putra kemudian menikah dengan Ida Ayu Nyoman Jelantik dan dikaruniai satu orang anak bernama Ida Bagus Alit Adnyana (Tergugat II), namun pernikahan Ida Bagus Ketut Putra dengan Ida Ayu Nyoman Jelantik berakhir dengan meninggalnya Ida Ayu Nyoman Jelantik;
5. Bahwa, selain itu Ida Bagus Ketut Putra menikah juga dengan Ida Ayu Gede Mahyuni (Tergugat I) dengan dikaruniai 3 (tiga) orang anak yaitu Ida Bagus Gede Mahendra Pidada (Tergugat III), Ida Bagus Rai Mahaputra Pidada (Tergugat IV), dan Ida Ayu Dewi Adnyawati Pidada (Tergugat V);
6. Bahwa, Ida Bagus Made Bocok adalah pemilik asal persil tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas lebih kurang 1200 M² (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) dengan batas-batas:
Utara : Tanah Ketut Wija;
Timur : Tanah I made Malia dan Kawan-Kawan;
Selatan : Tanah Mangku Patal alias Wayan Montor;
Barat : Tuan I Wayan Sepur;

Halaman 4 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang selanjutnya disebut sebagai tanah obyek sengketa;

7. Bahwa, pada tahun 1984 Ida Bagus Made Bocok yaitu kakek dari Tergugat II sampai dengan Tergugat V dan/atau Mertua dari Tergugat I menyewakan tanah miliknya berupa tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas lebih kurang 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) a quo, kepada Ida Bagus Kompyang yang merupakan orang tua dari Ida Bagus Ngurah Wijaya (Penggugat) sebagaimana termuat dalam Akta Notaris Nomor 135 yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Rames Iswara, SH., notaris Denpasar, dengan masa waktu selama 10 (sepuluh) tahun. Sebelum habis jangka waktunya kemudian diperpanjang lagi sewa menyewa tersebut pada tahun 1992 sebagaimana termuat dalam Akta Notaris Nomor 25, yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Rames Iswara, SH., notaris Denpasar, dengan masa berlakunya selama 20 (dua puluh) tahun.
8. Bahwa, pada tahun 1997 Ida Bagus Made Bocok meninggal dunia, hal mana termuat dalam Surat Kematian Nomor: 22/VIII/99 tanggal 11 Agustus 1999 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah Sanur, dengan meninggalkan ahli waris diantaranya adalah (Almarhum) Ida Bagus Ketut Putra, Ida Ida Ayu Gede Mahyuni (Tergugat I), Ida Bagus Alit Adnyana (Tergugat II), Ida Bagus Gede Mahendra Pidada (Tergugat III), Ida Bagus Rai Mahaputra Pidada (Tergugat IV), dan Ida Ayu Dewi Adnyawati Pidada (Tergugat V);
9. Bahwa, setelah disewa oleh Ida Bagus Kompyang orang tua Penggugat, tanah obyek sengketa tersebut secara fisik dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini, yang kemudian tanah obyek sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat sekitar tahun 1999, sebagaimana diuraikan dalam posita selanjutnya;

Halaman 5 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa, kemudian sepeninggal Ida Bagus Made Bocok tahun 1997, ternyata semasa hidupnya (Almarhum) Ida Bagus Ketut Putra menjual tanah warisannya dari Ida Bagus Made Bocok yang disewakan tersebut kepada Ida Bagus Ngurah Wijaya (Penggugat), dengan kesepakatan harganya sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), yang mana jual beli tersebut dilakukan sekitar tahun 1999, dengan cara pembayarannya dibayar bertahap mulai dari tahun 1999 hingga tahun 2001, yang tercatat dalam kuitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Ida Bagus Ketut Putra hingga jumlah keseluruhannya Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
11. Bahwa, walaupun sewa menyewa berlangsung perjanjian jual beli tersebut tetap terlaksana dan terpisah dengan adanya sewa menyewa, dengan kata lain walaupun adanya perjanjian jual beli, sewa menyewa tersebut tidak hapus begitu saja yang telah dilakukan oleh Ida Bagus Made Bocok dengan Ida Bagus Kompyang, dan sebaliknya jual beli antara Ida Bagus Ketut Putra (penjual) dengan Ida Bagus Ngurah Wijaya (Pembeli/Penggugat) tidak batal karena adanya sewa menyewa tersebut;
12. Bahwa, jual beli tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas lebih kurang 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) a quo sebagai obyek sengketa, sebelumnya dilakukan secara lisan dengan bukti kuitansi pembayaran-pembayaran saja karena antara penjual (Ida Bagus Ketut Putra) dan pembeli (Ida Bagus Ngurah Wijaya) yang masih ada hubungan kekerabatan atau saudara saling percaya, namun kemudian kedua belah pihak menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Wayan Sugitha, SH., untuk menuangkan jual beli tersebut ke dalam Perjanjian Jual Beli. Kedua belah pihak telah

Halaman 6 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani perjanjian jual beli namun belum sampai selesai proses pelaksanaan jual beli dan proses balik nama jual beli tanah pipil obyek sengketa a quo, penjualnya (Ida Bagus Ketut Putra) meninggal dunia;

13. Bahwa, oleh karena penjual (Ida Bagus Ketut Putra) meninggal dunia maka proses balik nama kepemilikan tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas lebih kurang 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) a quo sebagai obyek sengketa, menjadi terkendala dan tidak berjalan sempurna;

14. Bahwa, kemudian Penggugat menanyakan kepada para ahli waris yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V berkenaan dengan kelanjutan jual beli untuk dibaliknama atas nama Penggugat terhadap obyek tanah sengketa, namun tidak ditanggapi oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V. Oleh karenanya kemudian Penggugat menggugat pertama kali pada tahun 2010 kepada para ahli waris Ida Bagus Ketut Putra (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V) ke Pengadilan Negeri Denpasar pada tahun 2010 Dengan register gugatan nomor: 367/PDT/G/2010/PN.DPS;

15. Bahwa, oleh karena adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo maka kemudian para ahli waris (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V) meminta perdamaian, dan terjadilah perdamaian sehingga gugatan a quo dicabut oleh Penggugat;

16. Bahwa, menindaklanjuti perdamaian tersebut maka dibuatlah Akta Pernyataan Bersama Bersama antara Penggugat dengan para Ahli waris (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V) dengan Akta Notaris Nomor: 13 tanggal 02 Sptember 2010 yang

Halaman 7 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat di Notaris I Gede Semester Winarno, SH., notaris di Denpasar,
pada pokoknya isi Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010
tersebut sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I s/d V adalah ahli waris dari Ida Bagus Ketut Putra;
2. Bahwa almarhum Ida Bagus Ketut Putra telah menjual sebidang tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) yang saat itu tercatat atas nama Ida Bagus Made Bocok;
3. Bahwa pengurusan sertifikat dan baliknama ke atas nama Penggugat tidak dapat terlaksana sampai dengan Ida Bagus Ketut Putra meninggal dunia;
4. Bahwa seluruh bukti-bukti jual beli antara almarhum Ida Bagus Ketut Putra dengan Penggugat telah dimiliki oleh Penggugat, oleh karena itu segala kewajiban atas tanah tersebut berpindah dan telah beralih kepada Penggugat;
5. Bahwa untuk melanjutkan proses balik nama sertifikat maka diperlukan silsilah dan keterangan waris yang diperbaharui yang mana Tergugat I s/d V bersedia membantu sepenuhnya pengurusan dokumen tersebut atau surat-surat pendukung yang diperlukan untuk terlaksananya proses jual beli dan balik nama tanah tersebut kepada Penggugat;
6. Penggugat atas kesepakatan dari Tergugat I s/d V bersedia memberikan uang sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sebagai kompensasi, dengan tahapan sebagai berikut:
 - 1) Sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) diserahkan

Halaman 8 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pihak Tergugat I s/d V diberikan sebelum Akta Pernyataan Bersama a quo ditandatangani (telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I s/d V yang termuat dalam kuitansi pembayaran);

- 2) Sebesar Rp. 95.000.000,00 (Sembilan puluh lima juta rupiah) setelah proses pembuatan surat pernyataan silsilah keluarga dan surat pernyataan waris dan surat-surat pendukung lainnya selesai (telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I s/d V yang termuat dalam kuitansi pembayaran, namun hanya disampaikan copy silsilah keluarga dan surat pernyataan waris dan dokumen pendukung lain belum ditandatangani oleh Tergugat I s/d V, dokumen asli surat pernyataan silsilah keluarga dan pernyataan waris dan surat-surat pendukung yang diperlukan untuk sertifikat dan balik nama atas nama Penggugat terhadap hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas lebih kurang 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) tersebut dikuasai oleh Tergugat I s/d V);
- 3) Sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) selambat-lambatnya setelah Sidang Panita A dan proses pensertifikatan berjalan dengan tanpa masalah;
7. Setelah menerima uang dari Pihak Penggugat maka Pihak Tergugat I, s/d V wajib dan dengan segera mengurus surat silsilah dan keterangan waris atau surat-surat lain yang diperlukan.
8. Pihak Penggugat tidak dapat mengambil sertifikat tersebut dikantor Notaris sebelum uang kompensasi tersebut dilunasi.
9. Pihak Penggugat wajib mencabut segala gugatannya di
Halaman 9 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri bilamana semua terlaksana, tetapi sebaliknya bila Pihak Tergugat I s/d V ingkar maka Pihak Penggugat bebas menggugat lagi Pihak Tergugat I s/d V;

10. Pihak Penggugat dan Tergugat I s/d V menjamin kebenaran identitas, keterangan-keterangan dan dokumen-dokumen yang disampaikan ke Notaris;

17. Bahwa, oleh karena obyek sengketa berupa tanah pipil yaitu tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas lebih kurang 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung a quo sebagai obyek sengketa, maka proses sertifikasi dan balik nama tidak langsung bisa dibuatkan Akta Jual Beli, sehingga menindaklanjuti Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010 tentang Pernyataan Bersama a quo maka dibuatlah Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli yang telah dibayar lunas dengan Akta Notaris Nomor: 34 tanggal 16 September 2010 tentang Perjanjian, yang dibuat dihadapan notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris di Denpasar atas tanah warisan yang menjadi tanah obyek sengketa gugatan ini yaitu tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas lebih kurang 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) a quo sebagai obyek sengketa, dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) telah dibayar lunas, yang dibuat antara para ahli waris Ida Bagus Made Bocok yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan Ida Bagus Ngurah Wijaya (Penggugat). Dan kemudian selanjutnya dibuatkan Akta Notaris Nomor 35 tanggal 16 September 2010 tentang Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris di

Halaman 10 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar;

18. Bahwa, hingga telah dibuatnya Akta-Akta Notaris dimaksud di atas hingga saat ini gugatan diajukan ternyata tidak juga dipenuhi kewajiban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk menyerahkan segala hal termasuk tidak terbatas pada silsilah keluarga dan surat pernyataan waris, serta dokumen pendukung lain yang harus ditandatangani Tergugat I s/d V untuk proses sertifikasi dan baliknama atas obyek sengketa a quo yaitu tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas lebih kurang 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) a quo sebagai obyek sengketa, menjadi atas nama Penggugat;
19. Bahwa, Penggugat bahkan telah melaporkan perbuatan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) ke Polrestabes Kota Denpasar, untuk ditindak lanjuti perkara perbuatan pidananya berupa penipuan penggelapan yang telah dilakukannya kepada Penggugat berkaitan dengan jual beli obyek tanah sengketa a quo;
20. Bahwa, tentunya tindakan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) jelas telah memenuhi perbuatan ingkar janji (wanprestasi), sehingga menimbulkan kerugian yang nyata-nyata langsung kepada Penggugat berupa kerugian materiil langsung sebesar Rp. 400.000.000,00 (Empat Ratus Ribu Rupiah) dan biaya tak langsung sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah);
21. Bahwa, Penggugat dengan ini pula mengajukan konsinyasi atas pembayaran pemenuhan Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010 tentang Pernyataan Bersama sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar;

Halaman 11 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa, untuk menghindarkan timbulnya implikasi juridis serta hal-hal lain yang tidak diinginkan, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar berkenan untuk segera melakukan tindakan preventif (pendahuluan) berupa perintah kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) agar tidak melakukan tindakan berupa apapun terhadap obyek sengketa a quo baik memindahtangankan, menyewakan, menggadaikan, mengkerjasamakan sebelum ada putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap;

23. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan hukum yang sah serta memenuhi ketentuan Pasal 180 (1) HIR, maka Penggugat memohon agar dapat dijatuhkan putusan yang bersifat serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) mengajukan upaya hukum Banding ataupun Kasasi. Berkaitan dengan hal itu pula mohon pula kiranya Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini menurut ketentuan hukum yang berlaku.

24. Bahwa, untuk menghindari itikad buruk Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) untuk menghindari atau tidak melaksanakan isi putusan dan/atau mengalihkan harta kekayaannya dikemudian hari kepada pihak ketiga lainnya, sehingga tidak ada jaminan pemenuhan gugatan ini, maka sudah sepatutnya untuk diletakkan Sita Jaminan baik Benda Bergerak maupun Benda Tidak Bergerak atas harta milik Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V). Hal mana guna menghindari agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia (illusoir). Permohonan Sita Jaminan ini akan kami ajukan kemudian yang menjadi satu bagian dalam gugatan ini;

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

Halaman 12 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah obyek sengketa tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas kurang lebih 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) dengan batas-batas :
Utara : Tanah Ketut Wija;
Timur : Tanah I made Malia dan Kawan-Kawan;
Selatan : Tanah Mangku Patal alias Wayan Montor;
Barat : Tuan I Wayan Sepur.
3. Menyatakan sah dan mengikat Akte Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010 tentang Pernyataan Bersama yang dibuat di hadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris di Denpasar;
4. Menyatakan sah dan mengikat Akte Notaris Nomor 34 tanggal 16 September 2010 tentang Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris di Denpasar;
5. Menyatakan Sah dan Mengikat Akta Notaris Nomor 35 tanggal 16 September 2010 tentang Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris di Denpasar;
6. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dalam pelaksanaan Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010, yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., notaris Di Denpasar, sehubungan dengan pelaksanaan jual beli tanah dan proses sertifikasi balik nama tanah pipil hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan

Halaman 13 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota

Denpasar) dengan batas-batas :

Utara : Tanah Ketut Wija;

Timur : Tanah I made Malia dan Kawan-Kawan;

Selatan : Tanah Mangku Patal alias Wayan Montor;

Barat : Tuan I Wayan Sepur.

7. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) agar menyerahkan kembali dokumen-dokumen surat pernyataan silsilah keluarga dan surat pernyataan waris dan surat-surat pendukung lainnya untuk sertifikasi dan balik nama tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas kurang lebih 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) dengan batas-batas:

Utara : Tanah Ketut Wija;

Timur : Tanah I made Malia dan Kawan-Kawan;

Selatan : Tanah Mangku Patal alias Wayan Montor;

Barat : Tuan I Wayan Sepur,

atas nama Penggugat;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang timbul sebagai berikut: kerugian materiil langsung sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) + Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai pelaksanaan Akta-akta Notaris 13 tanggal 02 September 2010, Akta Notaris Nomor 34 tanggal 16 september 2010, dan kerugian tak langsung sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas harta milik Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) baik terhadap Benda Bergerak

Halaman 14 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun Benda Tidak Bergerak yang diajukan dalam permohonan secara tersendiri dalam gugatan ini;

10. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan pemenuhan isi putusan atas perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde), yang dihitung sejak tidak dilaksanakannya tanggal pembuatan Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010 hingga perkara ini di putus dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
11. Menyatakan sah dan menerima konsinyasi pembayaran Penggugat Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar atas pelaksanaan kekurangan pembayaran Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010 apabila Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) tidak mau menerima pembayaran tersebut;
12. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
13. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) untuk membayar biaya perkara yang timbul;
14. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi putusan perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon kiranya dapat dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan;

- Penggugat datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 15 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I,II,III,IV,V datang menghadap kuasanya:

1. I NYOMAN BUDI ADNYANA, S.H;
2. I GUSTI NGURAH MULIARTA, S.H;
3. NI KADEK RATNA JAYANTI, S.H;
4. I NYOMAN SUPARTA, SH;
5. IDA BAGUS MADE DWI PUTRA ASTAWA, S.H;
6. PUTU ANGGAR SATRIA KUSUMA, S.H;

Kesemuanya Para Advokat yang berkantor di KANTOR ADVOKAT & KONSULTAN HUKUM BUDI ADNYANA, SUMADI & ASSOCIATES (BAS LAW FIRM) yang beralamat di Komplek Rukan Niti Mandala No.16, Jalan Raya Puputan Renon, Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 4 Mei 2017;

- Turut Tergugat datang menghadap kuasanya:

1. I MADE PARWATA, S.H;
2. FX. JONIONO RAHARJO, S.H;
3. I GUSTI PUTU PUTRAYUDHI SANJAYA, S.H;
4. WIDNYANA, SH ;
5. LUH KOMANG AYU YUDYAWATI, S.H, M.H;

Para advokat yang berkantor di Kantor Advokat I Made Parwata, SH - FX. Joniono Raharjo, S.H & Rekan, beralamat kantor di Jalan Mertasari nomor 196 Sidakarya, Denpasar 80224, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 April 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan PERMA No. 1 Tahun 2008 yang telah diperbarui dengan PERMA No. 1 tahun 2016, para pihak telah menempuh usaha perdamaian melalui prosedur mediasi dengan bersepakat untuk memilih I KETUT SUARTA, SH.MH, sebagai Hakim Mediator, dan berdasarkan laporan dari Hakim Mediator tersebut ternyata para pihak tidak berhasil menempuh upaya damai melalui mediasi;

Halaman 16 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat tersebut diatas dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, II, III, IV dan V melalui kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal 5 Juni 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Kuasa yang dipergunakan untuk mengajukan gugatan tidak sah:

Setelah Para Tergugat teliti secara cermat, ternyata surat kuasa khusus yang dipergunakan untuk mengajukan gugatan tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku, karena meterai dalam kuasa tersebut tidak diisi TANGGAL, BULAN DAN TAHUN. Berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 menyebutkan:

- (1) Bentuk, ukuran, warna meterai tempel, dan kertas meterai, demikian pula pencetakan, pengurusan, penjualan serta penelitian keabsahannya ditetapkan oleh Menteri Keuangan;
- (2) Bea Meterai atas dokumen dilunasi dengan cara:
 - a. menggunakan benda meterai;
 - b. menggunakan cara lain yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan;
- (3) Meterai tempel direkatkan seluruhnya dengan utuh dan tidak rusak di atas dokumen yang dikenakan Bea Meterai;
- (4) Meterai tempel direkatkan di tempat dimana tandatangan akan dibubuhkan;
- (5) Pembubuhan tandatangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga sebagian tandatangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas meterai tempel;

Halaman 17 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (6) Jika digunakan lebih dari satu meterai tempel, tandatangan harus dibubuhkan sebagian di atas semua meterai tempel dan sebagian di atas kertas;
- (7) Kertas meterai yang sudah digunakan, tidak boleh digunakan lagi;
- (8) Jika isi dokumen yang dikenakan Bea Meterai terlalu panjang untuk dimuat seluruhnya di atas kertas meterai yang digunakan, maka untuk bagian isi yang masih tertinggal dapat digunakan kertas tidak bermeterai;
- (9) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermeterai;

Berdasarkan SEMA RI Nomor 2/1991 tanggal 09 Juli 1991 angka V 9a menyebutkan:

“Dalam hal suatu pihak didampingi oleh Kuasa, maka bentuk surat kuasa harus memenuhi persyaratan formal dari Surat Kuasa Khusus dengan meterai secukupnya, dan Surat Kuasa Khusus yang diberi cap jempol haruslah dikuatkan (waarmerking) oleh pejabat yang berwenang”;

Bertitik tolak dari ketentuan tersebut diatas, maka dengan tidak adanya TANGGAL, BULAN DAN TAHUN diatas meterai tersebut, maka Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret 2017 dianggap tidak ada meterai, sementara SEMA RI Nomor : 2 tahun 1991 tanggal 09 Juli 1991 angka V 9a dan dalam praktek peradilan Surat Kuasa Khusus agar memenuhi syarat formal wajib ada meterainya. Dengan demikian, maka Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret 2017 yang dipergunakan untuk mengajukan gugatan tersebut adalah tidak sah, sehingga tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan, dan hal ini adalah merupakan suatu kelalaian yang berakibat gugatan Penggugat dianggap tidak pernah ada;

Halaman 18 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Penggugat sangat kabur (obscuur libel);

Setelah dicermati secara teliti dan seksama, ternyata gugatan

Penggugat sangat kabur, dengan alasan:

a. Luas tanah sengketa sangat kabur;

Bahwa setelah dicermati luas tanah sengketa dalam gugatan Penggugat disebutkan lebih kurang 1.200 M2, sehingga dengan menggunakan kata-kata lebih kurang telah mencerminkan luas obyek sengketa tidak jelas berapa luas sebenarnya tanah yang disengketakan. Berbeda halnya dengan gugatan Penggugat dengan Register No. 573/Pdt.G/2016/PN.Dps obyek sengketa disebutkan luasnya 1.200 M2 tanpa menggunakan kata-kata lebih kurang;

Bahwa dari bukti-bukti surat yang pernah diajukan Penggugat dalam perkara Register No. 573/Pdt.G/2016/PN.Dps tidak ada kata-kata lebih kurang, sehingga penggunaan kata-kata lebih kurang dalam gugatan a quo menimbulkan banyak penafsiran, yang mengakibatkan gugatan Penggugat kabur dan tidak adanya suatu kepastian hukum;

Dalam hal ini Tergugat mencurigai adanya upaya-upaya Penggugat untuk mengklaim seluruh tanah milik Para Tergugat seluas 1.518 M2 (sesuai hasil ukur yang tertuang dalam permohonan ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar);

b. Bahwa batas-batas tanah sengketa kabur;

Bahwa dalam gugatan Penggugat disebutkan batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut :

Utara : Tanah Ketut Wija;

Timur : Tanah I Made Malia dan Kawan-Kawan;

Selatan : Tanah Mangku Patal alias Mangku Wayan Montor;

Barat : Tuan I Wayan Sepur;

Halaman 19 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap batas-batas tanah sengketa yang disebutkan

Penggugat adalah sangat kabur dengan alasan:

- a. Bahwa penyebutan batas tanah sengketa sebelah Timur dengan sebutan Tanah I Made Malia dan Kawan-Kawan telah membuktikan kekaburan mengenai batas-batas tanah sengketa, karena penyebutan batas-batas tanah sengketa menurut ketentuan harus dibuat secara jelas dan terperinci siapa-siapa saja pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah sengketa. Dengan penyebutan dan kawan-kawan telah membuktikan batas-batas tanah sengketa adalah kabur (obscuur libel);
- b. Bahwa penyebutan batas tanah sengketa sebelah Selatan adalah Tanah Mangku Patal alias Wayan Montor (almarhum) adalah sangat kabur, karena Mangku Patal alias Wayan Montor (almarhum) tidak pernah memiliki tanah disebelah Selatan tanah sengketa, melainkan tanah sebelah Selatan dari tanah sengketa adalah tanah milik dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) yang diwarisi dari Ida Bagus Made Bocok (almarhum) yang saat ini menjadi milik Para Tergugat. Dengan kaburnya batas tanah sengketa sebelah Selatan telah membuktikan gugatan Penggugat sangat kabur;
- c. Bahwa penyebutan batas tanah sengketa sebelah Selatan adalah Tanah Mangku Patal alias Wayan Montor adalah sangat kabur, karena sebelah Selatan dari tanah sengketa selain tanah milik Para Tergugat, masih ada jalan, dan sebelah timur dari Jalan masih ada tanah milik Para Tergugat yang saat ini ditempati dan didirikan bangunan oleh parekan yang bernama I Kandel, I Pageh dan almarhum I Parek (digantikan I Wayan Eka) yang ketiganya anak dari I Landok.

Halaman 20 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi dengan tidak lengkapnya penyebutan pemilik tanah yang bersebelahan dari tanah sengketa telah membuktikan gugatan Penggugat tidak jelas dan sangat kabur;

- d. Bahwa penyebutan batas tanah sengketa sebelah Barat adalah Tuan I Wayan Sepur adalah sangat kabur, karena I Wayan Sepur tidak pernah memiliki tanah disebelah Barat tanah sengketa, melainkan tanah sebelah Barat dari tanah sengketa adalah tanah milik dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) yang diwarisi dari Ida Bagus Made Bocok (almarhum) yang saat ini menjadi milik Para Tergugat. Dengan kaburnya batas tanah sengketa sebelah Barat telah membuktikan gugatan Penggugat sangat kabur;
 - c. obyek sengketa kabur;
Bahwa ternyata dalam gugatan aquo yang dijadikan obyek sengketa adalah tanah seluas lebih kurang 1.200 M2, padahal diatas tanah sengketa ada bangunan yang seharusnya disebutkan dalam gugatan. Oleh karena obyek sengketa hanya disebutkan tanah seluas lebih kurang 1.200 M2 tanpa menyebutkan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut telah membuktikan gugatan Penggugat obscur libel;
 - d. Bahwa dengan kaburnya obyek sengketa terkait dengan Luas, Batas-batas tanah sengketa maupun tidak adanya penyebutan bangunan yang ada diatas tanah sengketa sebagai obyek sengketa telah membuktikan gugatan Penggugat sangatlah kabur dan gugatan yang kabur haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. Dan mengenai kekaburan ini akan dibuktikan dalam sidang pemeriksaan setempat;
3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas (legal standing) mengajukan gugatan kepada Para Tergugat;

Halaman 21 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa secara yuridis formal Penggugat secara pribadi tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, karena secara fakta formal kwitansi yang disebutkan Penggugat dalam gugatan, pemberi uangnya adalah Segara Village Hotel (perusahaan) dan bukan Pribadi, sementara Penggugat mengajukan gugatan secara pribadi dan tidak menyebutkan mewakili Segara Village Hotel (Perusahaan). Dengan demikian telah jelas antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak ada hubungan hukum, sehingga menurut hukum acara perdata yang menganut asas hukum formal, Penggugat tidak dibenarkan mengajukan gugatan kepada Para Tergugat. oleh karenanya gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 yang menyebutkan: Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Gugatan Penggugat mengandung cacat plurium litis consortium;

Bahwa posita gugatan Penggugat Angka 12 menyebutkan:

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

Bahwa mengajukan gugatan adalah hak dari Penggugat, akan tetapi PPAT I Wayan Sugitha, SH wajib diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, agar yang bersangkutan dapat menjelaskan Akta Jual Beli Tahun 1997 yang tidak ada Nomor dan tidak ada identitas, serta tidak ada uraian mengenai tanah yang dijual (akta bodong). Dengan tidak diikutsertakannya PPAT I Wayan Sugitha, SH dalam perkara aquo telah membuktikan gugatan Penggugat kekurangan subyek hukum;

5. Gugatan Penggugat tidak sinkron antara Posita dengan Petitumnya;

Halaman 22 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

6. Bahwa Posita dan Petitum Gugatan Penggugat Kabur;

Bahwa setelah dicermati Posita dan Petitum gugatan Penggugat menyebutkan:

Posita angka 16 (7): "Setelah menerima uang dari Pihak Penggugat maka Pihak Tergugat I s/d V wajib dan dengan segera mengurus surat silsilah dan keterangan waris atau surat-surat lain yang diperlukan";

Petitum angka 7: "Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) agar menyerahkan kembali dokumen-dokumen surat pernyataan silsilah keluarga dan surat pernyataan waris dan surat-surat pendukung lainnya.....";

Bahwa dengan adanya kalimat surat-surat lain yang diperlukan dan surat-surat pendukung lainnya tanpa merinci satu persatu telah membuktikan posita maupun petitum gugatan Penggugat sangat kabur, karena tidak dijelaskan dengan tegas surat-surat pendukung apa saja yang dimaksudkan oleh Penggugat. Bahwa pemenuhan suatu kewajiban harus diperinci secara jelas untuk menghindari adanya suatu kekaburan;

Halaman 23 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Posita gugatan Penggugat angka 7 kabur;

Bahwa Posita gugatan Penggugat angka 7 sangat kabur, karena Penggugat menyebutkan luas tanah sebagaimana termuat dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 135 Tanggal 20 Nopember 1984 adalah lebih kurang 1200 M2, padahal perjanjian tersebut secara tegas menyebutkan : “menyewa sebidang tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, seluas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi)” dengan adanya penulisan kurang lebih dapat menimbulkan banyak penafsiran, sehingga gugatan Penggugat menjadi sangat kabur, dan gugatan yang kabur haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang Para Tergugat uraikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;
3. Bahwa posita gugatan Penggugat angka 1, 2, 3, 4 dan 5 dapat dibenarkan karena Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) memang benar ahli waris dari Ida Bagus Made Bocok (almarhum);
4. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 6, dengan alasan:

Halaman 24 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa luas tanah maupun batas-batas tanah sengketa tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya sebagaimana telah diuraikan dalam eksepsi diatas;
 - b. Bahwa luas tanah milik Para Tergugat adalah seluas 1518 M2 sebagaimana hasil ukur yang disaksikan oleh Para Tergugat bersama-sama dengan Penggugat, dan yang disewa oleh ayah Penggugat seluas 1200 M2 sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 135 Tanggal 20 Nopember 1984, dengan demikian tidak benar luas tanah sengketa lebih kurang 1200 M2;
5. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 7, dengan alasan:
- Karena luas tanah yang disewa bukan kurang lebih 1200 M2, melainkan dengan tegas tercatat seluas 1200 M2;
 - Karena Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 135 Tanggal 20 Nopember 1984 dan Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor: 25 Tanggal 08 Mei 1992 tersebut sudah berakhir dan tidak berlaku lagi;
 - Bahwa sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 135 Tanggal 20 Nopember 1984 dan Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor: 25 Tanggal 08 Mei 1992 tanah yang disewa adalah seluas 1200 M2, namun tanah yang dikuasai atau dimanfaatkan Penggugat adalah seluas 1.518 M2 dan bukan seluas 1.200 M2, sehingga atas kelebihan penguasaan atau pemanfaatan tanah milik Para Tergugat seluas 318 M2 selama puluhan tahun adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Penggugat wajib dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Para Tergugat;
 - Bahwa apabila dicermati ternyata secara materiil Ida Bagus Made Bocok tidak pernah menerima uang dari penyewaan tersebut dari Penggugat maupun ayah Penggugat, walaupun dalam perjanjian

Halaman 25 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut disebutkan telah menerima uang dari ayah Penggugat, karena sesuai dengan bukti foto copy kwitansi yang diberikan Penggugat kepada Para Tergugat tidak diterima oleh Ida Bagus Made Bocok (almarhum) selaku pemilik tanah dan yang memberikan juga bukan Ida Bagus Kompyang, melainkan tertulis Segara Village Hotel, serta dalam kwitansi tersebut disebutkan:

- a. Check No: 1309276, yang menerima tertulis I WY PASEK tanggal 5 Juni 1992, Rp. 1.500.000,- tanpa didukung bukti pencairan dari CEK tersebut, sehingga tidak ada bukti pencairan uang tersebut;
- b. Check No: 310558, yang menerima tertulis I B BOCOK, tanggal 22 Juni 1992, Rp. 500.000,- tanpa didukung bukti pencairan dari CEK tersebut, sehingga tidak ada bukti pencairan uang tersebut. Dan tanda tangannya bukan tanda tangan I B BOCOK;
- c. Check No: 310584, yang menerima tidak ada namanya tapi ada tanda tangan, tanggal 7 Juli 1992, Rp. 500.000,- tanpa didukung bukti pencairan dari cek tersebut, sehingga tidak ada bukti pencairan uang tersebut;
- d. Dengan demikian apa yang dituangkan Notaris Ketut Rames Iswara, SH dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 135 Tanggal 20 Nopember 1984 dan Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor: 25 tanggal 08 Mei 1992 tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya atau dengan kata lain akta-akta tersebut tidak mengandung kebenaran materiil, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 135 tanggal 20 Nopember 1984 dan Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor: 25 tanggal 08 Mei 1992 haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Halaman 26 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 8, karena Penggugat kurang cermat dalam menguraikan kewarisan dari Para Tergugat, karena dengan meninggalnya Ida Bagus Made Bocok tahun 1997, yang berkedudukan sebagai ahli waris adalah Ida Bagus Ketut Putra, dan setelah meninggalnya Ida Bagus Ketut Putra barulah Para Tergugat berkedudukan sebagai ahli waris dari almarhum Ida Bagus Ketut Putra;
7. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 9, 10 dan 11, dengan alasan:
 - a. Bahwa Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) tidak pernah menjual tanah warisan yang diterima dari ayahnya yang bernama Ida Bagus Made Bocok (almarhum) seluas 1.200 M2 dengan kesepakatan harga Rp. 300.000.000,- kepada Penggugat, karena tidak pernah ada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang menerangkan jual beli tersebut dan tidak benar pula dijual dengan harga Rp. 300.000.000,- mengingat harga tanah tahun 1999 berkisar Rp. 100.000.000,- per are, sehingga dengan luas 1200 M2 total harganya adalah Rp. 1.200.000.000,-;
 - b. Bahwa untuk lebih jelasnya mengenai duduk perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat, maka dapat Para Tergugat uraikan sebagai berikut:
 - Bahwa pada tanggal 2 Agustus 2010 Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat di Pengadilan Negeri Denpasar dengan Register Perkara No. 367/Pdt.G/2010/PN.Dps. tanggal 3 Agustus 2010;
 - Bahwa atas gugatan tersebut ada pihak keluarga yang kenal baik dengan Penggugat memediasi, dan Para Tergugat diyakinkan oleh Penggugat bahwa almarhum Ida Bagus Ketut

Halaman 27 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putra (suami Tergugat I, dan ayah dari Tergugat II, III, IV dan V) telah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat, dan Penggugat berjanji akan menunjukkan akta jual belinya, sehingga ditandatangani Pernyataan Bersama tanggal 2 September 2010, oleh Tergugat II, yang didalamnya dijelaskan bahwa Para Tergugat dianggap baru mengetahui adanya jual beli tanah obyek sengketa sejak adanya gugatan dari Penggugat;

- Bahwa beberapa harinya, kemudian datang dua orang yang mengaku suruhan dari Penggugat ke rumah Para Tergugat, meminta agar Para Tergugat menandatangani surat yang merupakan tindak lanjut dari pernyataan bersama tersebut, yang ternyata belakangan ini baru diketahui surat yang ditandatangani tersebut adalah Pernyataan Bersama tanggal 2 September 2010, Akta Perjanjian No. 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010;
- Bahwa sesuai isi dari Pernyataan Bersama tersebut, kemudian telah dibuatkan surat Permohonan Pendaftaran Hak (Tanah Belum Terdaftar) tertanggal 2 September 2010, dimana semua blanko yang terdapat di dalam berkas permohonan tersebut telah Para Tergugat tandatangi sesuai permintaan dari Penggugat, sehingga Para Tergugat telah memenuhi isi Pernyataan Bersama tersebut;
- Bahwa setelah berkas permohonan tersebut ditandatangani semuanya, kemudian Para Tergugat menyerahkannya kepada Penggugat untuk dilanjutkan ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar;

Halaman 28 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah permohonan tersebut didaftarkan, kemudian dilakukan pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar, dan ternyata hasil ukurnya seluas 1.518 M2, sehingga ada kelebihan seluas 318 M2 dan atas kelebihan tersebut telah diakui oleh Penggugat dan Penggugat berjanji dan sanggup akan mengembalikan kelebihannya seluas 318 M2 serta akan membayar ganti rugi sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) atas kelebihan tersebut dari tahun 1984 sampai berakhirnya perjanjian tahun 2014;
- Bahwa beberapa hari kemudian, tiba-tiba Para Tergugat mendapat panggilan dari Kantor Pajak, karena tanah yang dimohonkan tersebut ternyata luasnya berbeda, tidak sesuai dengan SPPT No. 51.71.010.009.004-0047.0 luas 1.200 M2, melainkan SPPT No. 51.71.010.009.004-0047.0, seluas 1.518 M2;
- Selanjutnya karena surat permohonan tersebut tidak dapat dilanjutkan, kemudian Penggugat mengembalikannya kepada Para Tergugat dan Penggugat kembali menyodorkan Blanko Surat Permohonan Pendaftaran Hak (Tanah Belum Terdaftar) tertanggal 2 September 2010, dimana luas tanah yang dimohonkan adalah seluas 1.200 M2 dari SPPT No. 51.71.010.009.004-0033.0, dari luas asal 33.390 M2 atas nama Segara Village Hotel;
- Bahwa oleh karena adanya penolakan dari Kantor Pajak dan adanya perubahan alas hak dan perbedaan luas tanah yang dimohonkan serta luas asal tanah dari permohonan yang diajukan, akhirnya Para Tergugat teringat dengan janji dari Penggugat untuk menunjukkan akta jual beli antara Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) dengan Penggugat. Kemudian Para

Halaman 29 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat meminta bukti Akta Jual Beli tersebut kepada Penggugat. Dan setelah diberikan, ternyata Para Tergugat diberikan foto Copy Akta Jual Beli tahun 1997 yang tidak ada Nomor maupun identitas para pihak, dan beberapa buah foto copy kuitansi sewa menyewa dan pembelian tanah, yang pemberinya bukan Penggugat dan penerimanya juga tidak jelas, yang akan Para Tergugat buktikan dalam sidang pembuktian

- Bahwa oleh karena ada kejanggalan-kejanggalan dari bukti-bukti yang diberikan Penggugat kepada Para Tergugat dan adanya data-data yang tidak benar disampaikan dalam blanko permohonan, disamping itu dalam Pernyataan Bersama tersebut juga tidak ada kewajiban apabila permohon ditolak kemudian Para Tergugat wajib menandatangani blanko-blanko yang baru, maka blanko permohonan pendaftaran hak yang baru belum Para Tergugat tandatangani untuk menghindari adanya surat palsu atau keterangan palsu dalam permohonan tersebut. Dan oleh karena Para Tergugat sangat awam mengenai hukum, akhirnya Para Tergugat menunjuk kuasa hukum untuk menangani permasalahan yang Para Tergugat alami;
- Bahwa setelah data-data tersebut diteliti dan dipelajari oleh kuasa hukum Para Tergugat, maka pada tanggal 12 Agustus 2015 kuasa hukum Para Tergugat mengirim Surat Undangan Kepada Penggugat untuk membicarakan permasalahan yang timbul antara Penggugat dengan Para Tergugat, namun Penggugat tidak menghadiri undangan tersebut. Oleh karena Penggugat tidak menghadiri undangan, maka kuasa hukum Para Tergugat bertemu dengan salah satu kuasa hukum

Halaman 30 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan kuasa hukum Penggugat menunjukkan bukti bahwa Para Tergugat telah menjual tanah obyek sengketa dengan menunjukkan Akta Perjanjian No. 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010, yang isinya Para Tergugat menjual tanah obyek sengketa dengan kesepakatan harga Rp. 300.000.000,- dan uang tersebut telah diterima oleh Para Tergugat sebelum akta – akta tersebut ditandatangani, padahal apa yang dituangkan dalam akta-akta tersebut adalah tidak benar (palsu);

- Bahwa berselang beberapa minggu dari surat undangan tersebut, kemudian Para Tergugat tiba-tiba menerima surat panggilan dari Polresta Denpasar karena adanya Laporan dari Penggugat mengenai penipuan dan penggelapan, dan mengenai uang yang pernah diberikan oleh Penggugat kepada Para Tergugat sudah siap dikembalikan kapanpun diminta oleh Penggugat karena belum digunakan sepeserpun, ketimbang Para Tergugat menjual tanah obyek sengketa dengan menandatangani surat-surat yang tidak benar, yang pada akhirnya dapat menjerumuskan Para Tergugat ke jalan yang tidak benar;
- Bahwa setelah dilakukan penyelidikan, ternyata Para Tergugat tidak ada melakukan perbuatan sebagaimana dituduhkan oleh Penggugat, sehingga akhirnya Para Tergugat melaporkan Penggugat beserta Notaris I Gede Semester Winarno, SH dengan melaporkan adanya tindak pidana penipuan dan pemalsuan dan/atau memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik sesuai Surat Tanda penerimaan laporan No.

Halaman 31 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

STPL / 1676 / XII / 2015 / Bali / Resta Dps tanggal 17

Desember 2015;

- Bahwa oleh karena Penggugat merasa terdesak atas laporan tersebut dan agar pemeriksaan laporan pidana yang dilaporkan oleh Para Tergugat dapat ditunda sementara, akhirnya Penggugat mengajukan gugatan kembali kepada Para Tergugat, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat hanyalah merupakan akal-akalan dari Penggugat;
- c. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan:
- Bahwa Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat;
 - Bahwa Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) tidak pernah menerima uang sewa maupun uang dari jual beli tanah obyek sengketa dari Penggugat;
 - Bahwa akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT I Wayan Sugitha, SH, yang tidak ada nomor dan tanggal serta tidak ada identitas para pihak adalah akta yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 - Bahwa Akta Perjanjian No. 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 adalah akta yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, karena akta – akta yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH tersebut tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan telah pula dilaporkan di Polresta oleh Para Tergugat;
8. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 12, dengan alasan:
- a. Bahwa tidak benar almarhum Ida Bagus Ketut Putra menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat yang sebelumnya
- Halaman 32 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan secara lisan dengan bukti kuitansi pembayaran, karena dari foto copy kwitansi yang diberikan Penggugat kepada Para Tergugat tidak ada nama Penggugat secara pribadi menyerahkan uang kepada Ida Bagus Ketut Putra, dan dalam kuitansi tersebut tidak ada nama serta tidak jelas siapa penerimanya, karena secara fakta almarhum Ida Bagus Ketut Putra (suami Tergugat I, ayah Tergugat II, III, IV dan V) adalah buta huruf dan tidak bisa membaca dan menulis dan dalam surat biasanya membubuhkan CAP JEMPOL;

b. Bahwa dapat diberikan contoh foto copy kwitansi yang dijadikan bukti surat oleh Penggugat dalam Perkara No. 573/Pdt.G/2016/PN.Dps:

- Sudah terima dari: Segara Village Hotel, banyaknya uang lima juta rupiah Check No. 175176, Bank Duta untuk pembayaran IB Putra, tanggal 21-10-1999, tidak ada nama penerima, namun ada tandatangan;
- Sudah terima dari: Segara Village Hotel, banyaknya uang lima belas juta rupiah Check No. 175179, Bank Duta untuk pembayaran IB Putra, tanggal 25 Oktober 1999, tidak ada nama penerima, namun ada tandatangan;
- Sudah terima dari: Segara Village Hotel, banyaknya uang enam juta lima ratus ribu rupiah Check No. 1074757, Bank Niaga untuk pembayaran IB Putra, tanggal 8 Desember 1999, tidak ada nama penerima, namun ada tandatangan;
- Sudah terima dari : Segara Village Hotel, banyaknya uang lima juta rupiah Check No. 123253, Bank Bumi Daya untuk pembayaran IB Putra, tanggal 15 Desember 1999, tidak ada nama penerima, namun ada tandatangan;

d. Dan begitu seterusnya sampai bukti surat no 64;

Halaman 33 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari beberapa foto copy kwitansi yang diberikan Penggugat kepada Para Tergugat dan juga dijadikan bukti surat oleh Penggugat dalam Perkara No. 573/Pdt.G/2016/PN.Dps jelas tidak dapat diterima, dengan alasan:

- Karena dalam kwitansi tersebut yang menyerahkan uang tertulis Segara Village Hotel dan bukan Penggugat selaku PRIBADI, sehingga bukti kwitansi tersebut tidak sinkron dengan gugatan yang diajukan sebagai pribadi dan tidak mewakili Segara Village Hotel;
- Karena dalam kwitansi tersebut tertulis No. Check, sehingga tidak jelas, apakah pembayaran tersebut secara tunai ataukah dengan memberikan sebuah Check dari suatu Bank. Dan apakah Check tersebut bisa dicairkan apa tidak, sementara almarhum Ida Bagus Ketut Putra tersebut tidak bisa membaca dan menulis (buta huruf);
- Karena dalam kwitansi harus jelas untuk pembayaran apa, apakah untuk pembayaran tanah, kalau pembayaran tanah, tanah yang terletak dimana, pipil, persil atau sertipikat nomor berapa dan berapa luas tanah yang dibeli;
- Karena dalam kwitansi tersebut ada tanda tangan tapi tidak ada nama terangnya, sehingga tidak jelas siapa yang menerimanya. Apabila yang dimaksud adalah tanda tangan almarhum Ida Bagus Ketut Putra, sementara almarhum Ida Bagus Ketut Putra adalah buta huruf dan sepengetahuan Para Tergugat selaku istri dan anak-anaknya yang bersangkutan biasanya membubuhkan cap jempol;
- Karena pembayaran dengan kwitansi dengan menggunakan Check adalah berbeda. Kalau kwitansi adalah bukti penerimaan sejumlah uang yang ditandatangani oleh

Halaman 34 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerima uang dan diserahkan kepada yang membayar sejumlah uang tersebut sedangkan Check adalah surat perintah membayar, dimana penerbit memberi perintah kepada pihak ketiga untuk membayar sejumlah uang kepada pemegang yang menunjukkan dan menyerahkan surat ini.

Jadi apakah dalam hal ini almarhum Ida Bagus Ketut Putra ada mencairkan Check..?;

- c. Bahwa Tergugat I selaku istri sah dari almarhum Ida Bagus Ketut Putra sama sekali tidak pernah mengetahui tentang jual beli tanah sengketa, karena semasa hidupnya untuk keperluan sehari-hari justru almarhum Ida Bagus Ketut Putra meminta uang kepada Tergugat I dari hasil menjual sesajen, sehingga sangat tidak masuk logika apabila suami Tergugat I disebutkan telah menjual tanah sengketa;
- d. Bahwa mengenai Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT I Wayan Sugitha, SH, yang dijadikan bukti oleh Penggugat atas jual beli tanah sengketa, yang diberikan Penggugat kepada Para Tergugat adalah akta yang batal demi hukum, dengan alasan:
 - Karena Akta Jual Beli tersebut hanya berbentuk blanko yang belum ada Nomor dan Tanggal serta identitas para pihak, dan tidak ada tanda tangan Notaris/PPAT I Wayan Sugitha, sehingga akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan apapun dimata hukum;
 - Bahwa berdasarkan keterangan saksi Ahli Dr. I KETUT WESTRA, SH.MH dalam Perkara No. 573/Pdt.G/2016/PN.Dps dan juga berdasarkan ketentuan pasal 38 Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan sebagai berikut:

Halaman 35 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Setiap akta Notaris terdiri atas:
 - a. Awal akta atau kepala akta;
 - b. Badan akta; dan
 - c. Akhir atau penutup akta;
- (2) Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. Judul akta;
 - b. Nomor akta;
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun dan
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris;
- (3) Badan akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenali;
- (4) Akhir atau penutup akta memuat:
 - a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7)
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;

Halaman 36 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan

d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya;

- Berdasarkan keterangan saksi Ahli Dr. I KETUT WESTRA, SH.MH dalam Perkara No. 573/Pdt.G/2016/PN.Dps dan juga berdasarkan ketentuan pasal 38 Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka telah jelas dan terang Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT I Wayan Sugitha, SH, yang dijadikan bukti surat oleh Penggugat atas jual beli tanah sengketa adalah tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Akta Jual Beli tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat serta batal demi hukum;

9. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 13 dan 14, karena tidak benar Penggugat sebelum mengajukan gugatan Perkara No. 367/Pdt.G/2010/PN.Dps telah menanyakan terlebih dahulu kepada Para Tergugat mengenai kelanjutan jual beli tanah sengketa, melainkan Penggugat langsung mengajukan gugatan tanpa adanya mediasi secara kekeluargaan dengan Para Tergugat, sehingga Para Tergugat pun merasa kaget karena dalam gugatan almarhum Ida Bagus Ketut Putra (suami Tergugat I dan ayah dari Tergugat II, III, IV dan V) disebutkan telah menjual tanah sengketa kepada Penggugat;

Halaman 37 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 15, karena tidak pernah Para Tergugat meminta perdamaian, melainkan perdamaian tersebut diminta oleh Penggugat dengan alasan Penggugat sudah mempunyai akta jual beli terhadap tanah sengketa. Karena Para Tergugat diyakinkan oleh Penggugat dan Penggugat berjanji akan menunjukkan akta jual beli tersebut, akhirnya Tergugat II bersedia menandatangani Pernyataan Perdamaian No. 13 pada tanggal 2 September 2010 yang dibuat oleh Penggugat melalui Turut Tergugat, namun setelah Penggugat menunjukkan akta jual beli kepada Para Tergugat, ternyata akta jual beli tersebut bodong, yaitu tidak ada Nomor dan tidak ada tanggal serta tidak ada identitas para pihak yang menghadap serta tidak ada tanda tangan Notaris/PPAT I Wayan Sugitha, SH, sehingga Para Tergugat sebagai orang yang awam hukum penuh tanda tanya, kenapa akta jual beli itu tidak ada Nomor dan Tanggal serta identitas para pihak, dan tidak ada tanda tangan Notaris/PPAT I Wayan Sugitha, apakah ini sah atukah tidak, apakah ini benar atukah tidak, dan banyak lagi pertanyaan-pertanyaan yang muncul dalam pikiran Para Tergugat sampai saat ini;

11. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 16 (1 s/d 10), karena apa yang tertuang dalam Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 tersebut seperti Surat Silsilah dan Keterangan Waris dan surat-surat lainnya terkait dengan Permohonan Pendaftaran Hak (Tanah Belum Terdapat) sudah Para Tergugat penuhi, dan bahkan sudah Para Tergugat serahkan kepada Penggugat untuk didaftarkan oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Denpasar. Dengan telah terpenuhinya isi dari Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010, maka Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan Wanprestasi;

Halaman 38 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa blanko permohonan yang telah lengkap tersebut tiba-tiba dikembalikan oleh Penggugat kepada Para Tergugat dan Tergugat diminta untuk menandatangani blanko baru yang isinya tidak sesuai dengan data yang sebenarnya, maka Para Tergugat menolak dengan tegas, karena Para Tergugat harus mendapatkan penjelasan dari Penggugat mengenai luas tanah yang dimohon dengan luas asal dari tanah yang dimohon, mengingat dalam permohonan yang baru tersebut luas asal tanah adalah SPPT No. 51.71.010.009.004-0033.0, dari luas asal 33.390 M2, atas nama Segara Village Hotel. Dan fakta ini tidak ada tercantum dalam Pernyataan Bersama tersebut. Apabila Penggugat berkeinginan agar hal-hal tersebut bisa dilakukan oleh Para Tergugat, maka haruslah dibuat perjanjian yang baru, yang mengatur masalah tersebut. Apabila hal-hal tersebut tidak diatur dalam Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010, maka Para Tergugat jelas tidak ada bukti melakukan tindakan Wanprestasi, karena tidak ada perjanjian yang dilanggar;

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

a. Bahwa pembuatan Akta Perjanjian No. 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 tersebut hanya merupakan rekayasa belaka, dan hal ini dapat ditanggapi dengan fakta-fakta yang telah terungkap dalam persidangan dan telah tercatat dalam Putusan Perkara No. 573/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 21 Februari 2017:

- saksi Penggugat I GEDE SEMESTER WINARNO, SH yang saat ini berkedudukan sebagai PIHAK TURUT TERGUGAT, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi membuat surat tersebut berdasarkan kwitansi-kwitansi pembayaran yang diberikan oleh

Halaman 39 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli (Ida Bagus Ngurah Wijaya) dan kwitansi pelunasan serta berdasarkan keterangan yang ada yang saksi peroleh dari para ahli waris dan pembeli jadi saksi berkeyakinan bahwa benar tanah sengketa sudah pernah dijual;

- Bahwa yang hadir pada saat penandatanganan di Segara Vilage ada ahli waris Ida Bagus Alit Adnyana karena semua para ahli waris sudah setuju dan hal tersebut juga disampaikan oleh Ida Bagus Alit Adnyana;
- Bahwa pada saat penandatanganan kesepakatan bersama di Segara Vilage, yang hadir pada saat itu adalah Ida Bagus Alit Adnyana, staf saksi bernama Sujendra, dan staf pembeli serta pembeli dan beberapa orang lain yang hadir yang saksi tidak ingat satu persatu saat itu;
- Bahwa selain Ida Bagus Alit Adnyana, para ahli waris menandatangani kesepakatan bersama tersebut di rumahnya (geria) dimana saat itu saksi datang ke Segara Vilage dan oleh karena para ahli waris tidak semua hadir, kemudian yang menandatangani di Segara Vilage adalah Ida Bagus Alit Adnyana dan atas persetujuan Ida Bagus Alit Adnyana, para ahli waris yang lain menandatangani di geria dimana surat tersebut dibawa oleh staf saksi kesana;
- Bahwa staf saksi datang ke Geria milik para ahli waris dan atas persetujuan saksi membacakan minuta tersebut atas persetujuan Ida Bagus Alit Adnyana;
- Bahwa saat itu staf saksi yang hadir saat itu ke Segara Vilage adalah I Nengah Sujendra;

Halaman 40 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penandatanganan kesepakatan bersama tersebut terjadi pada tanggal 2 September 2010;
- Bahwa akte perjanjian dan surat kuasa ditandatangani pada tanggal 2 September 2010;
- Bahwa saat membuka surat perjanjian dan surat kuasa tanggal 16 September 2010, saksi tidak bertemu dengan para ahli waris seluruhnya namun hanya bertemu dengan Ida Bagus Alit Adnyana;
- Bahwa sebenarnya penandatanganan surat kesepakatan bersama dengan surat perjanjian dan surat kuasa tersebut ditandatangani tanggal 2 September 2010 namun oleh karena saat itu surat keterangan ahli waris belum diserahkan jadi akte perjanjian dipending dimana saat itu yang bersangkutan berjanji akan menyerahkan segera surat keterangan ahli waris tersebut dan ternyata surat keterangan ahli waris diserahkan pada tanggal 16 September 2010 makanya surat itu dibuat tanggal 16 September 2010;
- Bahwa dalam akte perjanjian tanggal 16 September 2010 pihak penjual adalah para ahli waris padahal yang menjual sebenarnya dalah almarhum ayah kandung ahli waris;
- Bahwa dalam akte perjanjian para ahli waris menjual tanah seharga Rp. 300.000.000,- sesuai dengan kwitansi yang ada;
- Bahwa saksi mengetahui jumlah pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- berdasarkan kwitansi-kwitansi yang ada dan ditunjukkan pada saksi;
- saksi Penggugat yang bernama I NENGAH SUJENDRA, yang pada pokoknya menerangkan:

Halaman 41 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang datang ke Segara Vilage saat itu adalah Ida Bagus Adnyana sedangkan ahli waris yang lain menandatangani dirumah para ahli waris dimana saksi yang membawa langsung akte tersebut untuk ditandatangani sedangkan notaris saat itu tidak ikut kerumah para ahli waris;
- Bahwa saksi bertemu langsung dengan para ahli waris dirumah masing-masing dan saat itu saksi menyampaikan hal-hal yang ada dalam akte kesepakatan bersama tersebut kemudian ahli waris menandatangani akte kesepakatan bersama tersebut;
- Bahwa akte No. 34 dan 35 tanggal 16 September 2010 baru dibuat saat itu karena sporadik belum selesai dilakukan dari perbekel jadi penomoran dalam akte belum dapat dilakukan begitu juga dengan penanggalan, sebenarnya penandatanganan dilakukan tanggal 2 September 2010 namun dalam akta tertulis tanggal 16 September 2010;
- Bahwa nilai Rp. 300.000.000,- yang tertera dalam akte diperoleh dari penjumlahan kwitansi yang ada karena pembayaran tersebut sudah dilakukan dahulu oleh orang tua para Tergugat;
- Bahwa dalam akte kesepakatan bersama yang menjadi penjual adalah para ahli waris sedangkan dalam akte jual beli yang menjadi penjual adalah Ida Bagus Ketut putra sedangkan yang menjadi Pembeli adalah Ida Bagus Ngurah wijaya;
- Bahwa yang menandatangani akte kesepakatan bersama di Segara Vilage adalah Ida Bagus Adnyana;

Halaman 42 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akte kesepakatan bersama dibuat dan ditandatangani tanggal 2 September 2010 dimana Ida Bagus Adnyana menandatangani di Segara Village sedangkan para ahli waris yang lain menandatangani dirumah;

Dari keterangan kedua saksi yang diajukan Penggugat dalam persidangan, yang telah tertuang dalam Putusan Perkara No. 573/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 21 Februari 2017 dapat disimpulkan fakta-fakta sebagai berikut:

- 1) Bahwa Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 tersebut dibuat oleh Notaris I GEDE SEMESTER WINARNO, SH adalah berdasarkan foto Copy Kwitansi yang ditunjukkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat;
- 2) Bahwa Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 tapi ditandatangani pada tanggal 2 September 2010 (tidak sesuai tanggal penandatanganan);
- 3) Bahwa Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 tersebut dibacakan oleh Turut Tergugat dihadapan Tergugat II di Segara Village Hotel, sedangkan untuk Tergugat I, III, IV dan V dibacakan oleh Staf Notaris (staf Turut Tergugat) di rumah Para Tergugat dan ditandatangani dihadapan staf Turut Tergugat tanpa ada saksi;
- 4) Bahwa Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16

Halaman 43 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2010 tersebut dibacakan dan ditandatangani oleh Tergugat II hanya dihadapan 1 (satu) orang saksi yaitu staf Turut Tergugat yang bernama I NENGAH SUJENDRA;

Bahwa dari fakta-fakta tersebut, maka telah terbukti Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 adalah cacat secara prosedural, sehingga akta-akta tersebut haruslah dinyatakan BATAL DEMI HUKUM, dengan alasan:

a) Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004:

- Pasal 16 huruf L menyebutkan: Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh Penghadap, saksi dan Notaris;
- Pasal 40 ayat (1) menyebutkan: Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain;
- Pasal 44 ayat (1) menyebutkan: Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya;
- Pasal 44 ayat (2) menyebutkan: alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta;

Halaman 44 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 84 menyebutkan: Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf i, pasal 16 ayat (1) huruf k, pasal 41, pasal 44, pasal 48, pasal 49, pasal 50, pasal 51, atau pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut, penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris;

b) Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka membacakan akta sampai pada penandatanganan akta adalah merupakan satu kesatuan dari peresmian akta, di mana sebelum akta tersebut di tandatangi terlebih dahulu akta tersebut dibacakan di depan para pihak yang bersangkutan guna menyampaikan kebenaran isi akta dengan keinginan para pihak kemudian akta tersebut ditandatangani di hadapan para pihak dan dua (2) orang saksi. Hal ini merupakan salah satu kewajiban dari seorang notaris sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004, di mana jika notaris tidak memenuhi kewajibannya tersebut, maka Konsekuensi yang diimplementasikan oleh UU adalah terdegradasinya akta tersebut menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum;

b. Bahwa mengenai kwitansi-kwitansi yang dijadikan dasar oleh Turut Tergugat dalam pembuatan Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35

Halaman 45 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 September 2010 adalah kwitansi-kwitansi yang tidak jelas dan tidak sah, karena dalam kwitansi tersebut disebutkan yang menyerahkan uang adalah Segara Village Hotel (perusahaan), namun di dalam Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 Penggugat bertindak secara pribadi dan tidak bertindak mewakili Segara Village Hotel (perusahaan), sehingga terjadi kesalahan subyek, dan sebagai akibatnya Akta Perjanjian Nomor: 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 dapat dibatalkan;

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

13. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 18, karena tidak benar Para Tergugat tidak

Halaman 46 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam Pernyataan Bersama tanggal 2 September 2010, dengan alasan:

- Bahwa berdasarkan Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 angka 4 disebutkan : setelah penerimaan uang hari ini Pihak Pertama wajib dan dengan segera mengurus surat silsilah dan keterangan waris atau surat-surat lain yang diperlukan, apabila Pihak Pertama tidak melakukan pengurusan surat-surat tersebut paling lambat 14 (empat belas) hari sejak penandatanganan akta ini, maka Pihak Kedua dapat melakukan gugatan atau tuntutan baik secara hukum maupun material;
- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, secara fakta Para Tergugat telah memenuhi ketentuan tersebut, dengan bukti TI, TII, TIII, TIV, TV-4 berupa berkas permohonan pendaftaran hak, yang isinya silsilah dan keterangan waris serta surat-surat lainnya yang diperlukan dalam permohonan sertipikat, dengan segera pada saat penandatanganan Pernyataan Bersama No. 13 yaitu tanggal 2 September 2010, yang akan dibuktikan lagi dalam perkara ini;
- Bahwa dengan dipenuhinya isi Pernyataan Bersama No. 13 pada tanggal 2 September 2010, maka pemenuhan prestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat tidak melawati batas waktu 14 (empat) hari sejak ditandatanganinya Pernyataan Bersama tanggal 2 September 2010 tersebut, sehingga tidak ada alasan yang cukup bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan atau tuntutan secara hukum maupun material (gugatan wanprestasi) kepada Para Tergugat;
- Bahwa mengenai permohonan yang baru dengan luas tanah yang berbeda dan luas asal tanah yang berbeda pula adalah merupakan hal yang berbeda dan tidak tertuang dalam Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 tersebut,

Halaman 47 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga permohonan tersebut sampai saat ini belum ada kesepakatan baru antara Penggugat dengan Para Tergugat. Oleh karena tidak tertuang dalam Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010, maka Penggugat tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi kepada Para Tergugat;

- Bahwa dalam perkara ini justru Penggugat yang tidak dapat memenuhi isi dari Pernyataan Bersama tanggal 2 September 2010, karena Penggugat tidak dapat menunjukkan Akta Jual Beli yang sah antara Penggugat dengan Ida Bagus Ketut Putra (suami Tergugat I, ayah Tergugat II, III, IV dan V) terhadap tanah sengketa sebagaimana yang dijanjikan Penggugat dalam Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 tersebut;

14. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 19, karena laporan Penggugat kepada Para Tergugat di Polresta Denpasar sudah beberapa kali di gelar, namun tidak termasuk perbuatan pidana, dan justru Penggugat dan Turut Tergugat telah menjadi Terlapor di Polresta atas laporan dari Para tergugat, karena Penggugat bersama-sama Turut Tergugat telah memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik, sebagaimana laporan Polisi No. STPL/1676/XII/2015/Bali/Resta, yang sampai saat ini prosesnya masih berjalan;

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

- Bahwa Para Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana dituduhkan Penggugat, mengingat Surat Silsilah dan Surat Keterangan Waris serta surat-surat lainnya yang menjadi satu dalam Permohonan Pendaftaran Hak sudah Para Tergugat penuhi semua pada tanggal 2 September 2010 (pada saat ditandatanganinya Pernyataan Bersama) dan

Halaman 48 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak melewati batas waktu 14 (empat belas) hari sejak ditandatanganinya Pernyataan Bersama tersebut;

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

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

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

18. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 23 dan 24, karena Para Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana dituduhkan Penggugat, maka permohonan Penggugat agar dalam perkara ini dapat dijatuhkan putusan yang bersifat serta merta dan meletakkan sita jaminan terhadap barang bergerak atau tidak bergerak milik Para Tergugat adalah tidak beralasan, sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ:

Halaman 49 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Tergugat Konvensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat Konvensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi mohon agar apa yang telah dikemukakan dan diuraikan dalam konvensi juga dianggap telah termasuk dan termuat dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi memiliki sebidang tanah yang diwarisi dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) sesuai Pipil No. 47, Persil No. 5b, Kelas II, luasnya tercatat 1.200 M2, namun luas secara fakta/fisiknya adalah 1.518 M2, yang terletak di Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, provinsi Bali;
4. Bahwa tanah milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut dahulu pernah disewakan oleh Ida Bagus Made Bocok (ayah dari almarhum Ida Bagus Ketut Putra) kepada almarhum Ida Bagus Kompyang dengan Akta Sewa Menyewa No. 135 tanggal 20 Nopember 1984 dan Perpanjangan Sewa Menyewa No. 25 tanggal 8 Mei 1992, namun masa berlaku kedua akta tersebut sudah berakhir, sehingga sudah sepatutnya kedua akta tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi;
5. Bahwa tanah yang disewa oleh ayah Tergugat Rekonvensi adalah seluas 1.200 M2, namun secara fakta/fisik ternyata tanah milik Para Penggugat Rekonvensi yang diperoleh dari warisan tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat Rekonvensi tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat Rekonvensi seluas 1.518 M2 dari tahun 1984 sampai berakhirnya jangku waktu sewa tanggal 14 Mei 2014, sehingga ada kelebihan seluas 318 M2 dan bahkan sampai sekarang tanah milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut belum diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi,

Halaman 50 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan alasan tanah obyek sengketa telah dijual oleh almarhum Ida

Bagus Ketut Putra seluas 1.200 M2 kepada Tergugat Rekonvensi;

6. Bahwa Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) selaku ahli waris dari Ida Bagus Made Bocok (almarhum) tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi, namun setelah jangka waktu 9 tahun dari sejak meninggalnya Ida Bagus Ketut Putra (almarhum), kemudian Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan kepada Para Penggugat Rekonvensi selaku ahli waris dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) dengan Register Perkara No. 367/Pdt.G/2010/PN.Dps tanggal 3 Agustus 2010;
7. Bahwa atas gugatan tersebut Tergugat Rekonvensi telah meyakinkan Para Penggugat Rekonvensi bahwa tanah obyek sengketa telah dibeli dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) dan Tergugat Rekonvensi berjanji akan menunjukkan akta jual belinya, sehingga ditandatangani Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010;
8. Bahwa Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010, tidak dibacakan dihadapan 2 (dua) orang saksi, melainkan hanya disaksikan oleh satu orang Staf Turut Tergugat Konvensi dan untuk Penggugat Rekonvensi I, III, IV dan V) dibacakan oleh Staf Turut Tergugat Konvesi di rumah Para Penggugat Rekonvensi tanpa dihadiri saksi-saksi, sehingga pembuatan Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 bertentangan dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 4 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dan akibatnya Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
9. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi pada tanggal 2 September 2010 telah pula dibacakan Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16

Halaman 51 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2010 oleh Staf Notaris (Turut Tergugat Konvensi) tanpa dihadiri saksi-saksi di rumah Para Penggugat Rekonvensi, dan ternyata akta-akta yang ditandatangani tersebut tertanggal 16 September 2010, sehingga antara penandatanganan akta tidak sesuai dengan tanggal akta tersebut, dengan demikian maka pembuatan akta-akta tersebut telah melanggar Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 4 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dan akibatnya Akta Perjanjian Nomor 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

10. Bahwa isi dari Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 menerangkan bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah menjual tanah obyek sengketa seluas 1.200 M2 kepada Tergugat Rekonvensi dengan kesepakatan harga Rp. 300.000.000,- dan uang sejumlah Rp. 300.000.000,- tersebut telah diterima oleh Para Penggugat Rekonvensi sebelum akta – akta tersebut ditandatangani, padahal apa yang dituangkan dalam akta-akta tersebut adalah tidak benar (palsu;
11. Bahwa oleh karena isi dari Akta Perjanjian Nomor: 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 tersebut tidak benar, akhirnya Para Penggugat Rekonvensi telah melaporkan Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi ke Polresta Denpasar dengan Surat Tanda Bukti Laporan Polisi No. STPL/1676/XII/2015/Bali/Resta mengenai tindak pidana penipuan dan pemalsuan surat dan/atau memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik dan sampai sekarang masih dalam proses penyidikan;
12. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi menguasai dan memanfaatkan tanah milik Para Penggugat Rekonvensi seluas 1.518

Halaman 52 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2, sehingga ada kelebihan lagi 318 M2 dan tanpa seijin dari Para Penggugat Rekonvensi, tanah seluas 318 M2 tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

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

a. Kerugian Materiil:

- Janji Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian atas sewa kelebihan tanah 318 M2 Rp. 600.000.000,-;
- Penguasaan tanah dan bangunan dari tanggal 14 Mei 2014 sampai sekarang Rp. 500.000.000,-;
- Dengan adanya permasalahan ini, Para Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya untuk pengurusannya tidak kurang dari Rp. 100.000.000,-;

b. Kerugian Materiil:

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

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

Halaman 53 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa oleh karena masa sewa tanah obyek sengketa telah berakhir tanggal 14 Mei 2014, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dan tanah lebih seluas 318 M2 dalam keadaan kosong dan tanpa beban tanggungan apapun, bila perlu dengan bantuan pihak berwajib;
15. Bahwa oleh karena isi dari akta perjanjian No. 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa No. 35 tanggal 16 September 2010 tersebut tidak benar, dan atas ketidak benaran tersebut telah dilaporkan di Polresta Denpasar dengan Tanda Bukti laporan No. STPL/1676/XII/2015/Bali/Resta Dps mengenai tindak pidana penipuan dan pemalsuan surat dan atau memasukkan keterangan palsu dalam akta otentik dan sampai sekarang masih dalam proses penyidikan, maka sudah sepatutnya Akta Perjanjian Nomor : 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
16. Bahwa untuk menghindari agar gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak illusoir, maka sangatlah wajar apabila Para Penggugat Rekonvensi mohon putusan provisi, agar Majelis Hakim terlebih dahulu memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk tidak menyewakan serta mengosongkan obyek sengketa dari penghuni yang ada diatas obyek sengketa sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
17. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi, maka Para Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa (dwang som) kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta

Halaman 54 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) sehari setiap lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

DALAM KONVENSI:

A. DALAM EKSEPSI:

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

B. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Sewa Menyewa No. 135 tanggal 20 Nopember 1984 dan Perpanjangan Sewa Menyewa No. 25 tanggal 8 Mei 1992, tidak berlaku lagi dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan Kesepakatan Bersama tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor: 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Menjual No. 35 tanggal 16 September 2010 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan sita jaminan dalam perkara ini sah dan berharga terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat Rekonvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa

Halaman 55 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tanah lebih seluas 318 M2 dalam keadaan kosong dan tanpa beban tanggungan apapun, bila perlu dengan bantuan pihak berwajib;

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

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

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal 5 Juni 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat akan menanggapi hanya dalil-dalil yang terkait dengan Turut Tergugat karena Turut Tergugat hanyalah pejabat publik yang mempunyai kewajiban membuat akta-akta yang diminta sesuai dengan kesepakatan para pihak dan tidak ikut terlibat dalam perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat memang benar membuat Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010, Akta Notaris Nomor 34 tanggal 16

Halaman 56 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2010 dan Akta Notaris Nomor 35 tanggal 16 September 2010 sesuai dengan prosedur dan secara professional sebagai Notaris dan/atau PPAT yaitu:

- a. telah memperhatikan Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata;
 - Para Pihak sepakat melakukan pelepasan hak dengan ganti rugi yang disepakati;
 - Para Pihak cakap dalam Hukum;
 - ada sesuatu yang jelas yang diperjanjikan;
 - dan tidak bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum;
- b. telah memperhatikan:
 - Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - Ketentuan dalam Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;
 - Ketentuan dalam Pasal 54 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang kewajiban yang harus dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada saat pembuatan akta;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar memeriksa dan memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;

atau mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I,II,III,IV dan V dan Turut Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan replik masing-masing tertanggal 12 Juni 2017;

Halaman 57 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat I,II,III,IV dan V telah mengajukan duplik tertanggal 3 Juli 2017, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan duplik ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda sebagai berikut:

1. Foto copy Pipil tanah No.47, Persil No.5b, Kelas II, Luas 0,120, tanggal 19 September 1969 sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-1;
2. Foto copy dari foto copy Surat Keterangan/ Pernyataan Angkat Anak N0.04/10/1980, tanggal 18 Juli 1980, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Surat Kematian No : 22/VIII/99, tanggal 11 Agustus 1999, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Surat Pernyataan Silsilah, tanggal 4 Agustus 1999, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Surat Pernyataan Waris, tanggal 4 Agustus 1999, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-5;
6. Foto copy Akta Jual Beli, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-6;
7. Foto copy dari foto copy yang dilegalisir Surat Pernyataan Kematian, diberi tanda P-7;
8. Foto copy dari foto copy yang dilegalisir Surat Pernyataan Waris, diberi tanda P-8;
9. Foto copy dari foto copy yang dilegalisir Surat Pernyataan Silsilah, diberi tanda P-9;
10. Foto copy Akta Pernyataan Bersama Nomor 13, tanggal 2 September 2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-10;
11. Foto copy Bukti Pembayaran tanggal 2 September 2010 No.A 010859, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-11A;
12. Foto copy Bukti Pembayaran tanggal 03 September 2010 No.A 010864, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-11B;

Halaman 58 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto copy Akta Perjanjian Nomor 34, tanggal 16 September 2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda, diberi tanda P-12;
14. Foto copy Akta Kuasa Nomor 35, tanggal 16 September 2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-13;
15. Foto copy dari foto copy surat kepada Ida Bagus Alit Adnyana, dkk, tanggal 28 Agustus 2015, Nomor: 116/NSW/2015, Hal: Pemberitahuan, diberi tanda P-14;
16. Foto copy Surat Keterangan Penggabungan SPPT An. Segara Village beserta lampirannya, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-15;
17. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah atas nama Segara Village Hotel, diberi tanda P-16;
18. Foto copy Kwitansi, tanggal 28 Juni 1999, sejumlah Rp. 1.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17A;
19. Foto copy Kwitansi, tanggal 2 Juli 1999, sejumlah Rp. 2.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17B;
20. Foto copy Kwitansi, tanggal 15 Juli 1999, sejumlah Rp. 350.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17C;
21. Foto copy Kwitansi, tanggal 26 Juli 1999, sejumlah Rp. 1.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17D;
22. Foto copy Kwitansi, tanggal 29 Juli 1999, sejumlah Rp. 3.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17E;
23. Foto copy Kwitansi, tanggal 14 Agustus 1999, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17F;
24. Foto copy Kwitansi, tanggal 30 Agustus 1999, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17G;
25. Foto copy Kwitansi, tanggal 13 September 1999, sejumlah Rp. 4.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17H;

Halaman 59 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Foto copy Kwitansi, tanggal 1 Oktober 1999, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17I;
27. Foto copy Kwitansi, tanggal 14 Oktober 1999, sejumlah Rp. 7.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17J;
28. Foto copy Kwitansi, tanggal 21 Oktober 1999, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17K;
29. Foto copy Kwitansi, tanggal 25 Oktober 1999, sejumlah Rp. 15.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17L;
30. Foto copy Kwitansi, tanggal 11 Nopember 1999, sejumlah Rp. 10.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17M;
31. Foto copy Kwitansi, tanggal 29 Nopember 1999, sejumlah Rp. 1000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17N;
32. Foto copy Kwitansi, tanggal 8 Desember 1999, sejumlah Rp. 6.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17O;
33. Foto copy Kwitansi, tanggal 15 Desember 1999, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17P;
34. Foto copy Kwitansi, tanggal 21 Desember 1999, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17Q;
35. Foto copy Kwitansi, tanggal 24 Desember 1999, sejumlah Rp. 7.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17R;
36. Foto copy Kwitansi, tanggal 12 Januari 2000, sejumlah Rp. 12.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17S;
37. Foto copy Kwitansi, tanggal 21 Januari 2000, sejumlah Rp. 7.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17T;
38. Foto copy Kwitansi, tanggal 31 Januari 2000, sejumlah Rp. 3.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17U;
39. Foto copy Kwitansi, tanggal 4 Pebruari 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17V;

Halaman 60 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Foto copy Kwitansi, tanggal 9 Pebruari 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17W;
41. Foto copy Kwitansi, tanggal 15 Pebruari 2000, sejumlah Rp. 10.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17X;
42. Foto copy Kwitansi, tanggal 24 Pebruari 2000, sejumlah Rp. 7.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17Y;
43. Foto copy Kwitansi, tanggal 6 Maret 2000, sejumlah Rp. 7.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17Z;
44. Foto copy Kwitansi, tanggal 20 Maret 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17AA;
45. Foto copy Kwitansi, tanggal 27 Maret 2000, sejumlah Rp. 8.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17BB;
46. Foto copy Kwitansi, tanggal 10 April 2000, sejumlah Rp. 7.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17CC;
47. Foto copy Kwitansi, tanggal 24 April 2000, sejumlah Rp. 7.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17DD;
48. Foto copy Kwitansi, tanggal 2 Mei 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17EE;
49. Foto copy Kwitansi, tanggal 12 Mei 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17FF;
50. Foto copy Kwitansi, tanggal 23 Mei 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17GG;
51. Foto copy Kwitansi, tanggal 6 Juni 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17HH ;
52. Foto copy Kwitansi, tanggal 12 Juni 2000, sejumlah Rp. 4.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17II;
53. Foto copy Kwitansi, tanggal 26 Juni 2000, sejumlah Rp. 6.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17JJ;

Halaman 61 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

54. Foto copy Kwitansi, tanggal 4 Juli 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17KK;
55. Foto copy Kwitansi, tanggal 17 Juli 2000, sejumlah Rp. 7.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17LL;
56. Foto copy Kwitansi, tanggal 25 Juli 2000, sejumlah Rp. 4.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17MM;
57. Foto copy Kwitansi, tanggal 31 Juli 2000, sejumlah Rp. 4.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17NN;
58. Foto copy Kwitansi, tanggal 10 Agustus 2000, sejumlah Rp. 7.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17OO;
59. Foto copy Kwitansi, tanggal 10 Agustus 2000, sejumlah Rp. 7.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17PP;
60. Foto copy Kwitansi, tanggal 22 Agustus 2000, sejumlah Rp. 4.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17QQ;
61. Foto copy Kwitansi, tanggal 4 September 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17RR;
62. Foto copy Kwitansi, tanggal 20 September 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17SS;
63. Foto copy Kwitansi, tanggal 2 Oktober 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17TT;
64. Foto copy Kwitansi, tanggal 6 Oktober 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17UU;
65. Foto copy Kwitansi, tanggal 17 Oktober 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17VV;
66. Foto copy Kwitansi, tanggal 26 Oktober 2000, sejumlah Rp. 7.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17WW;
67. Foto copy Kwitansi, tanggal 8 Nopember 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17XX;

Halaman 62 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

68. Foto copy Kwitansi, tanggal 23 Nopember 2000, sejumlah Rp. 3.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17YY;
69. Foto copy Kwitansi, tanggal 1 Desember 2000, sejumlah Rp. 1.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17ZZ;
70. Foto copy Kwitansi, tanggal 5 Desember 2000, sejumlah Rp. 5.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17AAA;
71. Foto copy Kwitansi, tanggal 19 Desember 2000, sejumlah Rp. 3.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17BBB;
72. Foto copy Kwitansi, tanggal 4 Januari 2001, sejumlah Rp. 1.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17CCC;
73. Foto copy Kwitansi, tanggal 8 Januari 2001, sejumlah Rp. 1.500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17DDD;
74. Foto copy Kwitansi, tanggal 16 Januari 2001, sejumlah Rp. 1.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17EEE;
75. Foto copy Kwitansi, tanggal 6 Februari 2001, sejumlah Rp. 500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17FFF;
76. Foto copy Kwitansi, tanggal 15 Februari 2001, sejumlah Rp. 650.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17GGG;
77. Foto copy Kwitansi, tanggal 19 Maret 2001, sejumlah Rp. 1.000.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-17HHH;
78. Foto copy Surat Ijin Tempat Usaha Nomor : 11b/ 1075/ 5237/ DS/ BPPTSP&PM/ 2016,tanggal 05 September 2016, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-18;
79. Foto copy Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Nomor TDP : 22.09.1.55.00309, tanggal 19 Agustus 2013, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-19;
80. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Republik Indonesia NIK. 22.5003.311247.0089 atas nama Ida Bagus Ketut Putra, diberi tanda P-20;

Halaman 63 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-20 tersebut dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, kecuali bukti surat tertanda P-2, P-7, P-8, P-9 dan P-20 adalah fotocopy dari fotocopy yang aslinya tidak dapat ditunjukkan di persidangan dan semua bukti surat Penggugat tersebut telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. I MADE SUDARTA:

Dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa saksi pernah dengar antara Ida Bagus Ketut Putra dengan Penggugat ada transaksi jual beli tanah;
- Bahwa lokasi tanah yang menjadi obyek jual beli antara Ida Bagus Ketut Putra dengan Penggugat lokasinya di Sebelah Pohon Beringin, di daerah Sindu di sebelah Hotel Segara Village Sanur;
- Bahwa transaksi jual beli tanah antara Ida bagus Putra dengan Penggugat terjadi sekitar tahun 2000 sampai dengan tahun 2001;
- Bahwa setahu saksi ada pembayaran tanah dari Penggugat kepada Ida Bagus Ketut Putra, saksi tahu hal itu karena saksi pernah melihat Ida Bagus Ketut Putra menuju ke Kasir di Hotel Segara Village;
- Bahwa Hotel Segara Village milik Penggugat;
- Bahwa yang bertindak sebagai penjual Ida Bagus Ketut Putra yang membeli Penggugat;
- Bahwa yang menerima pembayaran tanah Ida Bagus Ketut Putra dari Accounting atas perintah Penggugat;
- Bahwa Ida Bagus Ketut Putra sudah meninggal;

Halaman 64 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Ida bagus Ketut Putra sering kali menerima pembayaran, tapi saksi lupa tanggalnya;
- Bahwa saksi bekerja di Hotel Segara Village bagian penagihan dan ruangan saksi berdekatan dengan ruang Accounting tapi ada sekat setengah memakai triplek;
- Bahwa ciri-ciri Ida Bagus Ketut Putra kurus, hitam, rambut sosoh, tingginya lebih pendek dari saksi dan saksi yakin itu Ida Bagus Ketut Putra karena saksi kenal dengan Ida bagus Ketut Putra pada saat dia datang ke Hotel Segara Village;
- Bahwa saksi bekerja di Hotel Segara Village sejak tahun 1981 sampai dengan tahun 2016, sekarang saksi sudah tidak bekerja lagi di Hotel Segara Village;
- Bahwa tugas saksi bekerja di Hotel Segara Village adalah melakukan penagihan apabila ada travel agen atau tamu yang tidak membayar;
- Bahwa yang didatangi oleh Ida Bagus Ketut Putra pada saat datang ke Hotel Segara Village adalah bagian kasir namanya Ibu Sri Astiti;
- Bahwa saksi mendengar ada transaksi jual beli tanah dari Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa batas-batas tanah yang menjadi obyek jual beli : sebelah timur: Ida Bagus Ngurah Wijaya, sebelah barat : Ida Bagus Ketut Putra, sebelah selatan: Jalan, ada rumah anggota DPR, sebelah utara: Ida Bagus Oka;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi pembayaran tersebut tetapi tidak jelas;
- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran tanah tersebut cash atau kredit;

Halaman 65 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melihat Ida Bagus Ketut Putra menerima pembayaran pakai cek;
- Bahwa saksi tahu pemilik Hotel Sehora Village adalah Penggugat tetapi saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikannya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Surat Ijin Tempat Usaha Hotel Segara Village;
- Bahwa saksi tahu PT. Udadhi Wijaya bergerak di bidang perhotelan;
- Bahwa Penggugat sebagai Direktur di PT. Udadhi Wijaya;
- Bahwa sejak saksi bekerja di Hotel Segara Village, setahu saksi PT. Udadhi Wijaya membawahi Hotel Segara Village;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Surat Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Udadhi Wijaya;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Acounting bahwa tanah obyek jual beli tersebut pernah disewa dari Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa sewa tanah tersebut terjadi sebelum tanah tersebut dijual;
- Bahwa setahu saksi tidak pernah ada pembayaran sewa tanah;
- Bahwa saksi tahu Ida Bagus Ketut Putra mengambil uang pembayaran tanah karena saksi tanya kepada Ida Bagus Ketut Putra: "Ngambil apa", Ida Bagus Ketut Putra menjawab: "Ngambil uang penjualan tanah";
- Bahwa tidak setiap Ida Bagus Ketut Putra datang, saksi menanyakan untuk apa datang ke Hotel Segara Village;
- Bahwa setahu saksi disebelah barat pelinggih ada bangunan garasi, kantin dan Pos Satpam, dulu di sebelah bangunan kantin ada pembatas seng;
- Bahwa saksi tidak tahu ada Akta Jual Beli;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Ida Bagus Ketut Putra meninggal;

Halaman 66 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ida Bagus Ketut Putra datang sendiri ke Hotel Segara Village;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti P-17 K yang sama dengan bukti T.1.2.3.4.5-8 yaitu berupa kwitansi pembayaran memakai cek, tertanggal 21 Oktober 1999;
- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran pakai cek sudah cair apa belum;
- Bahwa setahu saksi Direktur di PT. Udadhi Wijaya adalah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat sebagai pemilik atau pemegang saham di Hotel Segara Village;
- Bahwa setahu saksi pemegang saham di PT.Udadhi Wijaya hanya Penggugat;
- Bahwa selain Penggugat sebagai Direktur I, saksi tidak tahu Direktur lain di PT. Udadhi Wijaya;
- Bahwa saksi tidak tahu nilai jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli tersebut dilakukan di Notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu ayah dari Ida bagus Ketut Putra;
- Bahwa tanah yang dijual belikan adalah tanah kering, luasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang dijual belikan tersebut sudah bersertipikat atau masih persil;
- Bahwa saksi terakhir datang ke lokasi tanah sengketa sekitar dua bulan lebih;
- Bahwa saksi tidak pernah membaca Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Hotel Segara Village;

2. I NYOMAN BUDI ADNYANA, SH:

Dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 67 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja di Notaris I Wayan Sugitha, SH sejak bulan Agustus 1986 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi kenal dengan Ida Bagus Ketut Putra dan Penggugat di tempat saksi bekerja di Notaris I Wayan Sugitha, SH;
- Bahwa tujuan Ida Bagus Ketut Putra dan Tergugat datang ke Notaris I Wayan Sugitha, SH untuk melakukan transaksi jual beli dan sekaligus pada waktu itu menanda tangani Akta Jual Beli;
- Bahwa saksi tahu perihal jual beli tanah pipil No.47;
- Bahwa pemilik tanah sekaligus sebagai penjual adalah Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa saksi tahu proses jual beli tanah tersebut dan Ida Bagus Ketut Putra hadir waktu itu;
- Bahwa penanda tangan Akta Jual Beli tersebut dihadapan Notaris I Wayan Sugitha, SH dan pada waktu itu Ida Bagus Ketut Putra dan Penggugat dalam keadaan sehat;
- Bahwa proses pensertipikatan dan balik nama belum selesai karena ada persyaratan-persyaratan yang belum dilengkapi yang sebenarnya waktu itu dilengkapi oleh penjual sehingga belum ditanda tangani oleh PPAT;
- Bahwa saksi yakin orang itu Ida Bagus Ketut Putra dari keterangan beliau sendiri dan ia juga menyerahkan Kartu Tanda Penduduk;
- Bahwa pada saat penanda tangan Akta Jual Beli tidak ada tekanan dan paksaan, semua dalam keadaan baik;
- Bahwa saksi dengar dari omongan penjual maupun pembeli bahwa pembayarannya sudah dibayar;
- Bahwa seingat saksi penjual dan pembeli waktu itu tanda tangan;
- Bahwa Ida Bagus Ketut Putra datang ke Notaris I Wayan Sugitha tanggal dan bulannya saya tidak ingat kira-kira awal tahun 2001;

Halaman 68 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang diperjual belikan kalau dilihat datanya lokasinya di Banjar Sindu Kaja;
- Bahwa pada waktu di Notaris dijelaskan lokasi tanah sengketa;
- Bahwa saksi ikut di ruangan Notaris dipertengahan karena saksi dipanggil oleh Notaris untuk menyiapkan data-datanya karena akan ditanda tangani;
- Bahwa saksi tidak lihat Ida Bagus Ketut Putra bersama siapa datang ke Notaris, yang saksi lihat cuma diruangan itu ada Ida Bagus Ketut Putra dan Penggugat;
- Bahwa yang hadir di ruangan Notaris waktu itu saksi, Notaris I Wayan Sugitha, Ida Bagus Ketut Putra dan Penggugat;
- Bahwa saksi bertemu dengan Ida Bagus Ketut Putra satu kali;
- Bahwa betul yang ditanda tangani di Notaris I Wayan Sugitha adalah blangko jual beli;
- Bahwa nomor akta belum ada karena ada persyaratan yang belum dipenuhi;
- Bahwa benar saksi yang mengetik blangko akta jual beli tersebut;
- Bahwa di blangko akta jual beli nama yang sudah diketik adalah nama Ida Bagus Ketut Putra, sedangkan nama Penggugat belum saksi ketik;
- Bahwa di dalam akta belum dicantumkan harganya;
- Bahwa oleh Notaris akta jual beli tersebut dibacakan sekaligus juga dijelaskan bahwa ini merupakan blangko akta jual beli terhadap tanah pipil no.47, persil 5 b, klas II luas 1200 M2;
- Bahwa ciri-ciri dari Ida Bagus Ketut Putra tidak terlalu kurus sedangkan ciri-ciri lain tidak saksi perhatikan;
- Bahwa saksi tidak tahu alasannya kenapa akta jual beli tersebut belum lengkap sudah ditanda tangani, tetapi beliau dengan ikhlas bersedia untuk menanda tangani;

Halaman 69 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Notaris yang menyuruh menanda tangani akta jual beli dihadapan saya, sesuai dengan niat para pihak hadir memang untuk menanda tangani;
- Bahwa akta jual beli tersebut dibacakan sesuai dengan bahasa yang tertera didalam blangko akta jual beli dan juga diselingi dengan bahasa bali;
- Bahwa saksi tidak tahu Ida Bagus Ketut Putra buta huruf tidak bisa membaca dan menulis;
- Bahwa di dalam akta itu tidak ada tanda tangan Notaris karena data-data yang menjadi persyaratan dalam proses itu belum lengkap antara lain ada 5 poin yaitu : 1. pernyataan sporadik, 2. Keterangan Lurah atau Kepala Desa, 3. Risalah penetapan batas, 4. Pernyataan untuk nanti menerima hasil pengukuran, 5. Pernyataan pendamping-pendamping;
- Bahwa PPH dan PBB dan pajak yang harus dibayar oleh pembeli seperti PPHDB belum dibayar;
- Bahwa luas tanah sesuai dengan keterangan dalam pipil luasnya 1200 M2;
- Bahwa pipil nomor 47 atas nama Ida Bagus Made Bocok (Almarhum);
- Bahwa saksi melihat dari silsilah Ida Bagus Made Bocok adalah ayah dari Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa saksi tidak pernah menyaksikan batas-batas tanah yang 1200 M2 itu;
- Bahwa jual beli tersebut tidak ada dibuatkan kwitansi;
- Bahwa setahu saksi yang ditanda tangani adalah blangko akta jual beli bukan akte jual beli karena tidak ada nomor dan tidak ada penghadap;

Halaman 70 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa blangko akte jual beli tersebut belum bisa disebutkan sebagai akte karena belum bernomer, bertanggal dan juga belum ditanda tangani jadi belum sah sebagai akta;
- Bahwa kalau memang aktanya sudah bernomer dan bertanggal dan ada tanda tangan pejabat pembuat akta tanah, pihak yang berkepentingan dalam hal ini penjual dan pembeli mendapatkan satu salinan, setelah jadi akta;
- Bahwa pada waktu menanda tangani blangko akta jual beli tidak ada saksi;
- Bahwa selama saksi bekerja memang blangko akta jual beli ditanda tangani terlebih dahulu, prakteknya seperti itu;
- Bahwa saksi berada diruangan Notaris, saksi disana sebagai karyawan yang menyiapkan blangko akta jual beli dan saksi melihat langsung dan biasanya saksi bertindak sebagai saksi terhadap tanah-tanah yang sudah bersertipikat;
- Bahwa dalam akte jual beli ada tanda tangan penjual Ida Bagus Ketut Putra, kalau pembeli yang tanda tangan Penggugat;
- Bahwa saksi tahu tanda tangan penjual yang ditanda tangani oleh Ida Bagus Ketut Putra dan tanda tangan pembeli yang ditanda tangani oleh Penggugat karena saksi lihat sendiri waktu tanda tangan;
- Bahwa Kepala Lingkungan dan Lurah tidak hadir, Kepala Lingkungan dan Lurah tanda tangan setelah itu dan yang mintakan tanda tangan saksi sendiri;
- Bahwa saksi lihat dari Silsilah, Ida Bagus Ketut Putra ahli waris satu-satunya dari Ida Bagus Made Bocok;
- Bahwa sebelumnya Ida Bagus Ketut Putra tidak pernah menjual tanah melalui Notaris I Wayan Sugitha, SH;

Halaman 71 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kurang tahu kalau Ida Bagus Ketut Putra mempunyai tanah yang lain;
- Bahwa saksi melihat sendiri ada jual beli antara Ida Bagus Ketut Putra dengan Penggugat;
- Bahwa sampai sekarang jual beli tersebut tidak bisa diproses karena kelengkapannya sampai sekarang belum dilengkapi dan juga karena meninggalnya pihak yang menjual;
- Bahwa Notaris minta kelengkapan itu kepada para pihak dalam pengertian kalau pembeli bisa melengkapi silahkan, kalau penjual bisa melengkapi silahkan;
- Bahwa para pihak sudah dijelaskan oleh Notaris bahwa yang ditanda tangani adalah blangko dan para pihak menyetujui;
- Bahwa didalam akta jual beli Notaris wajib melihat bukti-bukti tanda terima jual belinya kalau kita akan nomerkan dan kita tanda tangani akta tersebut;
- Bahwa blangko dengan akte jual beli setelah terjadi jual beli, akan sama bunyinya karena blangko itu yang akan dilanjutkan dengan penambahan-penambahan sesuai dengan data-data yang dilengkapi, contohnya seperti nama para penghadap dimana disitu kolom penjual dan pembeli, kelengkapan mengenai harga, batas-batas, nomor dan tanggal;
- Bahwa dalam akta jual beli kalau tanah yang masih berupa pipil saksinya ditanda tangani dari kelurahan dan aparatnya, klien dan pekaseh, kalau sudah bersertipikat saksinya dari pegawai Notaris;
- Bahwa kalau akta sudah jadi dan telah dibayar lunas disamping dituangkan didalam akta, kita akan buat kwitansi;
- Bahwa saksi tahu Ida Bagus Ketut Putra meninggal saksi dengar dari Penggugat karena Penggugat menanyakan kelanjutan akta tersebut tidak bisa dilanjutkan karena Ida Bagus Ketut Putra;

Halaman 72 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau penjualnya meninggal blangko akta jual beli itu tidak bisa dilanjutkan untuk menjadi akta. Jalan keluarnya pembelinya harus komunikasi dengan para ahli waris penjual;
- Bahwa antara pembeli dengan para ahli waris penjual tidak pernah menyelesaikan akta, tetapi kalau dilanjutkan di Notaris lain saksi tidak tahu;
- Bahwa blangko akta jual beli tersebut tidak pernah di catat di register Notaris;
- Bahwa blangko akta jual beli tersebut karena sudah tidak terpakai lagi makanya diberikan;
- Bahwa tidak pernah ada pembatalan terhadap blangko akta jual beli dari para pihak;

3. PROF. DR. Y.SOGAR SIMAMORA, SH.M.Hum (saksi ahli),

Berjanji di persidangan pada pokoknya menerangkan pendapatnya sebagai berikut:

- Bahwa Jual beli dalam hukum kita sebagaimana diatur dalam pasal 1457 KUH Perdata jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang pertama sebagai penjual menyerahkan kebendaan kepada pihak yang lain yaitu pembeli dan pembeli membayar harganya. Karena jual beli itu adalah perjanjian yang bertujuan untuk memindah tangankan hak maka disamping pasal 1457 KUH Perdata maka juga penting dipahami ketentuan yang terdapat dalam pasal 584 KUH Perdata di dalam pasal 584 KUH Perdata diatur cara perolehan hak milik, ada lima jenis dalam perolehan hak milik yang pertama adalah pemilikan, kedua adalah perlekatan, ketiga adalah daluwarsa yang keempat adalah pewarisan baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan yang kelima adalah penyerahan berdasarkan peristiwa perdata yang dilakukan oleh orang yang berhak, oleh karena itu

Halaman 73 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kalau kita bicara mengenai jual beli disamping adanya kesepakatan para pihak jadi penting adalah elemen mengenai bahwa si penjual itu mempunyai hak atas barang yang menjadi obyek jual beli;

- Bahwa memang secara umum terjadinya jual beli pada momen ketika para pihak telah mencapai kesepakatan mengenai barang dan harganya itu sebabnya perjanjian jual beli itu digolongkan sebagai suatu perjanjian konsensual artinya perjanjian itu dianggap terjadi semenjak adanya kesepakatan mengenai barang dan harganya. Tapi memang untuk obyek perjanjian jual beli yang berupa benda tidak bergerak dalam arti tanah memang diperlukan adanya formalitas tanah tersebut;
- Bahwa paham mengenai itikad baik dari sisi hukum perikatan dapat kita jumpai aturannya dalam pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata intinya diatur disana bahwa para pihak wajib melaksanakan perjanjian dengan itikad baik dalam dunia doktrin maka itikad baik itu dipahami sebagai suatu kewajiban untuk bertindak secara jujur, jadi kalau para pihak telah menyepakati suatu perjanjian maka para pihak yang berdasarkan itikad baik, diwajibkan untuk melaksanakan masing-masing kewajibannya sebagaimana dituangkan didalam perjanjian itu, dalam kaitan dengan jual beli memang kita tahu terdapat suatu prinsip pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang. Didalam rapat kamar perdata di lingkungan Mahkamah Agung itu dilakukan suatu kajian mengenai kriteria-kriteria itikad baik dan itu sangat luas tapi saksi mengatakan dalam kesempatan ini secara singkat bahwa pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang telah melunasi harganya kalau pembeli telah membayar harganya dan kalau itu menyangkut tanah misalnya selanjutnya kewajiban untuk

Halaman 74 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beritikad baik itu dikaitkan dengan kewajiban menyelidiki barang yang akan menjadi obyek jual beli, apa yang diselidiki itu misalnya adalah apakah betul si penjual itu memang adalah orang yang berhak atas tanah yang menjadi obyek jual beli ini kaitannya dengan pasal 584;

- Bahwa memang secara umum kalau kita lihat ketentuan pasal 1340 ayat 1 memang disana diatur perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya, secara umum seperti itu, tetapi kalau kemudian dalam perjanjian itu katakanlah salah satu pihak meninggal dunia dan dia mempunyai ahli waris, maka menurut ketentuan dalam pasal 1318 KUH Perdata diatur disana bahwa ketika seseorang membuat perikatan atau membuat kontrak dianggap juga itu untuk para ahli waris, itu artinya pasal 1318 itu adalah ketentuan lebih khusus dari pada ketentuan yang ada dalam pasal 1340 ayat 1 KUH Perdata;
- Bahwa di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2016 dimana Surat Edaran tersebut merupakan hasil dari rapat dilingkungan kamar Mahkamah Agung di dalam hasil pembahasan di lingkungan kamar perdata sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016 ditentukan disana bahwa didalam suatu perjanjian perikatan jual beli dianggap telah terjadi peralihan hak atas obyek jual beli dari penjual kepada pembeli jika PPJB itu adalah PPJB lunas dalam pengertian si pembeli itu telah membayar lunas kepada penjual dan obyek jual beli itu secara fisik telah dikuasai oleh si pembeli serta pembeli masuk dalam klasifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik, kalau kita mengacu kedalam Surat Edaran Mahkamah Agung 4 Tahun 2016 bahwa PPJB lunas lalu barangnya telah dikuasai oleh pembeli

Halaman 75 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang beritikad baik maka disebut telah terjadi peralihan hak, kalau itu terjadi peralihan hak maka itu menjadi hak milik dari si pembeli;

- Bahwa terkait dengan pernyataan bersama apakah pernyataan bersama yang dibuat ini sekedar suatu pernyataan suatu tindakan hukum yang bersifat sepihak ataukah pernyataan bersama ini adalah suatu perjanjian. Kalau kemudian dari sisi substansinya nampak bahwa disitu tercermin adanya kesepakatan dari para pihak maka sekalipun judulnya adalah pernyataan bersama tetapi kalau dari sisi substansinya tercermin adanya kesepakatan dari kedua belah pihak dan disitu juga diatur kewajiban yang harus dipenuhi maka sesungguhnya pernyataan bersama itu masuk dalam klasifikasi perjanjian, yang kedua kalau menyangkut soal keabsahannya maka tentu instrument yang kita pakai adalah pasal 1320 KUH Perdata artinya jika 4 unsur atau 4 syarat yang ada dalam pasal 1320 yaitu: 1. ada kesepakatan, 2. masing-masing cakap melakukan perbuatan hukum, 3. ada obyeknya dan ada sebab yang halal atau sebab yang sah, maka tentu saja pernyataan bersama itu mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat kepada para pihak sesuai ketentuan pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata sebuah perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;
- Bahwa kalau dokumen itu judulnya pernyataan, secara teoritis yang namanya pernyataan itu bersifat sepihak kalau itu pernyataan berarti kapanpun bisa dicabut secara sepihak, tetapi kalau dalam bagian komparasi ternyata disitu ada dua pihak atau lebih, lalu kemudian dua pihak atau lebih itu membuat pernyataan bersama berdasarkan kesepakatan dan didalamnya terdapat suatu ketentuan yang mengatur kewajiban yang harus dipenuhi

Halaman 76 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka berdasarkan pandangan dari sudut kontrak sesungguhnya apa yang disepakati oleh para pihak tersebut adalah masuk kualifikasi perjanjian. Dalam teori perancangan perjanjian atau kontrak idealnya ada konsistensi antara judulnya dengan substansinya, cuma dalam praktek sering terjadi inkonsistensi, kalau terjadi inkonsistensi disparitas antara judul dan substansinya, lalu norma apa yang dipakai, dari sisi hukum kontrak dalam situasi seperti itu dimana terdapat inkonsistensi antara judul dengan substansinya maka norma hukum, prinsip hukum yang dipakai adalah yang terkait dengan substansinya bukan judulnya;

- Bahwa kalau para pihak mengikatkan diri kedalam suatu perjanjian dan peranjain itu secara hukum mempunyai kekuatan hukum yang sah maka karena perjanjian itu didalamnya ada kewajiban atau prestasi yang harus dipenuhi, dimana prestasi itu sesuai dengan ketentuan pasal 1234 KUH Perdata itu bisa berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, lalu kemudian ini tercermin didalam klausula perjanjian yang mengatur mengenai kewajiban para pihak, maka dalam tarap pelaksanaan perjanjian itu para pihak wajib memenuhi prestasi masing-masing, kalau kemudian ada pihak yang tidak memenuhi kewajiban atau tidak memenuhi prestasinya maka menurut hukum pihak yang tidak memenuhi itu dikatakan berada dalam keadaan wanprestasi;
- Bahwa kalau dalam perjanjian jual beli kalau kemudian pewaris itu statusnya pembeli maka ahli waris mempunyai kewajiban untuk kemudian melunasi pembayaran kalau itu belum lunas, kalau kemudian si pewaris itu statusnya adalah penjual maka kemudian si ahli waris terikat kemudian untuk menyerahkan barang obyek

Halaman 77 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli itu kalau sebelumnya belum sempat diserahkan tentu juga dalam kondisi kalau harganya sudah dibayar;

- Bahwa kalau dalam perjanjian jual beli itu sudah disepakati apa barangnya berapa harganya kemudian kalau kemudian satu dan lain hal salah satu pihak keburu meninggal dunia, maka apa yang disepakati sebelumnya itu mengikat terhadap ahli warisnya sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1318;
- Bahwa kalau kemudian kesepakatan itu dituangkan misalnya dalam suatu akta otentik katakanlah dibuat dihadapan Notaris, tentu notaris memahami hal itu, maka kalau kemudian ada penanda tangan dua kesepakatan misalnya dimana disitu antara kesepakatan yang pertama dengan kesepakatan yang lain ada kesatuan yang tidak terpisahkan maka idealnya didalam kesepakatan yang kedua karena ini merupakan tindak lanjut dari kesepakatan pertama idealnya dari sisi teori di kesepakatan kedua itu meski dikasi suatu premise tetapi ada atau tidaknya premise tidak membatalkan suatu perjanjian itu saya kira notaris yang bersangkutan memahami betul hal itu apakah mungkin dilakukan kesepakatan yang kedua kalau kesepakatan yang pertama tidak ada;
- Bahwa jika perjanjian yang kedua itu berakhir karena ada perjanjian pertama maka konsekwensi hukumnya jika perjanjian pertama sah maka perjanjian kedua sah, tidak selalu seperti itu, sekali lagi kalau menyangkut persoalan keabsahannya instrument yang kita pakai adalah pasal 1320 yang penting adalah apakah syarat yang ada dalam pasal 1320 dipenuhi atau tidak, dalam kesepakatan pertama misalnya kita lihat apakah unsur kesepakatannya dipenuhi, unsur kecakapannya dipenuhi, unsur obyeknya, begitu juga unsur sebab, begitu juga dalam perjanjian

Halaman 78 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kedua apakah elemen atau unsur dalam pasal 1320 itu terpenuhi;

- Bahwa kalau menilai implikasi hukumnya sekali lagi perlu diperiksa atau diselidiki kewajiban yang ada di dalam perjanjian itu kalau kemudian ada kewajiban atau prestasi yang dilanggar mereka yang tidak memenuhi itu berada dalam keadaan wanprestasi;
- Bahwa kalau ada suatu perjanjian dimana perjanjian itu memutuskan suatu jual beli untuk menentukan hak oleh seseorang lalu seseorang ini meninggal dunia dan dia mempunyai ahli waris maka sebagaimana pasal 1318 bahwa perikatan yang dibuat oleh seseorang termasuk juga untuk para ahli warisnya, jadi sebetulnya dalam kaitan dengan kesepakatan bersama, kalau konteksnya adalah dalam kaitan dengan sebelumnya ada perjanjian atau perikatan yang dibuat oleh pewaris lalu pewarisnya kemudian katakanlah ada kewajiban yang belum tuntas yang belum dipenuhi memang itu adalah kewajiban ahli waris itu sendiri;
- Bahwa sekali lagi menurut ketentuan pasal 1318 semua perikatan yang dilakukan pewaris itu mengikat para ahli waris entah itu ahli warisnya tahu entah itu tidak tahu itu tidak ada masalah;
- Bahwa jika ada dua surat akta, disatu sisi seseorang dikwalifikasi sebagai ahli waris yang tahu orang tuanya menjual, pada hari yang sama selang beberapa menit menanda tangani surat dimana ahli waris ini sebagai penjual, sejauh dipenuhi ketentuan pasal 1320 tidak ada yang salah;
- Bahwa kalau melihat persoalan akta memang ada kewajiban bagi si Notaris untuk membacakan terlebih dahulu isi akta, kecuali tentu para pihak melepaskan haknya mungkin dia mempelajari

Halaman 79 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu akta tersebut. Ini kalau menurut saksi memang kewajiban hukum bagi Notaris untuk membacakan isi akta kalau kemudian Notaris tidak membacakan isi akta bisa saja asal para pihak itu diberi kesempatan untuk mempelajari oleh Notaris. Lalu yang kedua kalau yang menghadap salah satu pihak ini perlu diselidiki apakah salah satu pihak yang menghadap ini diberi kuasa untuk menanda tangani;

- Bahwa ketika Notaris tidak membacakan dan tidak langsung melihat penandatanganan yang dilakukan oleh penghadap itu berarti sah, cuma turun derajatnya itu saja, kalau soal keabsahannya tetap sah, tapi itu bulan akta notariil;
- Bahwa dalam satu akta ada menyatakan diserahkan sejumlah uang sebagai bukti pembayaran untuk penjualan secara factual, itu tidak pernah ada dan tidak pernah bisa dibuktikan, kalau memang tidak pernah terbukti tentu tidak sah;
- Bahwa kalau menyangkut persoalan bukti pembayaran, jadi yang membayar itu adalah si pembeli, si pembeli yang membayar kalau si pembeli membayar, si penjual menerbitkan kwitansi pembayaran;
- Bahwa kalau memang kwitansi itu tadinya ditanda tangani oleh si penjual dalam hal ini statusnya adalah pewaris, berkaitan mengenai keabsahan PPJB tadi menurut saksi sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1318 apa yang dilakukan oleh pewaris mengikat para ahli warisnya kalau pewarisnya sudah terima duit ya itu sudah cukup, menurut saksi begitu, mengenai status akta notarisnya tidak masalah, kualifikasi akta tersebut turun derajat;
- Bahwa intinya dalam sebuah perjanjian kalau disitu ada kewajiban, kewajiban itu harus dipenuhi, kalau di dalam perjanjian itu tidak ada kewajiban ya tentu kan tidak ada wanprestasi;

Halaman 80 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang ingin saksi sampaikan bahwa dalam perjanjian itu kalau sudah diatur adanya kewajiban yang harus dipenuhi maka kewajiban itu harus dilaksanakan Pacta Sunt Servanda. Kedua boleh jadi memang kewajiban itu tidak bisa dipenuhi kalau dalam hukum, kita tahu ada keadaan memaksa. Tapi prinsipnya kewajiban itu harus dipenuhi kecuali ada suatu keadaan yang membuat si Debitur itu tidak mampu melaksanakan dengan adanya force majeure atau keadaan memaksa;
- Bahwa kalau bisa dibuktikan force majeure tersebut maka tidak ada wanprestasi;
- Bahwa kalau P.T melakukan upaya hukum yang mewakili Direksi, kalau pribadi tidak ada hubungannya dengan P.T tidak boleh mengatasnamakan P.T;
- Bahwa kalau teknis pembuatan akta saksi tidak paham tetapi prinsipnya begini bahwa ketika akta itu sudah ditanda tangani oleh para pihak, para pihak seharusnya memahami dulu apa yang dia tanda tangani;
- Bahwa kalau akta itu dibacakan oleh pegawai notaris, akta itu turun derajat menjadi akta dibawah tangan;
- Bahwa soal teknis pembuatan akta mulai dari awal sampai akhir saksi kira itu sudah ada yang mengatur di dalam UU Notaris. Tetapi dari sisi materilnya kalau itu menyangkut perjanjian maka seharusnya adalah pasal 1320 itu harus dipenuhi;
- Bahwa kalau teknis pembuatan akta tidak terpenuhi jauh menyimpang tidak berkurang keabsahannya, cuma turun derajatnya;
- Bahwa diskripsi turun derajat itu dari sisi pembuktian saja, yang tadinya kalau semua terpenuhi itu kan Akta Otentik tetapi kalau

Halaman 81 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

formalitasnya tidak dipenuhi maka akan menjadi akta dibawah tangan;

- Bahwa terkait dengan PPJB yang dibuat oleh Notaris secara teknis ada satu saksi sedangkan dalam akta tersebut dibuat ada dua saksi yang hadir, tetapi Notaris sendiri pada saat jadi saksi menerangkan hanya hadir satu saksi, menurut saksi Notarisnya sangat lalai dan terhadap akta tersebut turun derajatnya;
- Bahwa kalau tanda tangan di akta sudah ada tetapi namanya tidak ada, kalau memang faktanya seperti itu tanda tangannya tidak jelas itu tanda tangan siapa berarti tidak mempunyai kekuatan hukum kalau seperti itu;
- Bahwa mengenai kwitansi-kwitansi sebagian diterbitkan oleh Segara Village yang dalam hal ini adalah perusahaan PT, tetapi di dalam Akta itu atas nama pribadi dan bukan mewakili PT, yang penting yang bayar siapa, sudah terima dari siapa kalau ditulisnya sudah diterima dari PT berarti yang bayar PT, kalau sudah terima dari Tuan A berarti yang bayar Tuan A, kalau menurut saksi kalau memang yang membayar itu adalah PT berarti yang membeli adalah PT;
- Bahwa dalam suatu perjanjian dinyatakan bahwa keseluruhan harga transaksi sudah dibayar secara lunas telah diberikan kepada penjual, namun faktanya tidak pernah terjadi pembayaran, menurut saksi perjanjiannya sah tetapi pembelinya wanprestasi karena dia tidak bayar, kalau memang dia tidak bayar dan dia tidak ada bukti dia bayar;
- Bahwa kalau dilihat dari pasal 1320 perjanjiannya sah karena perjanjian itu dibuat dan dilaksanakan jadi ada dulu perjanjiannya setelah ada baru dilaksanakan, kalau itu jual beli bagaimana pelaksanaannya maka pelaksanaannya kalau penjual

Halaman 82 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan barangnya kalau pembeli membayar harganya, kalau penjual tidak menyerahkan barangnya dan pembeli tidak membayar harganya maka mereka wanprestasi;

- Bahwa di dalam perjanjian jual beli Notaris wajib menanyakan jual beli sudah dibayar atau tidak;
- Bahwa kalau sudah lunas cukup dinyatakan dalam akta itu bahwa akta ini juga berfungsi sebagai tanda pelunasan;
- Bahwa kalau tidak dituangkan di dalam akta, kalau begitu soal pembayarannya boleh jadi dituangkan dalam kwitansi tersendiri;
- Bahwa unsur sahnya akta jual beli tentu harus ditanda tangani baik para penghadap, Notaris, saksi dari lingkungan Notaris;
- Bahwa dalam akta boleh tanda tangan dengan nama, boleh tanda tangan saja karena namanya kan sudah disebut dalam obyek komparasi;
- Bahwa apabila ada suatu perjanjian jual beli yang menjadi obyek jual beli masih terikat perjanjian lain, kalau perjanjian lain itu yang dimaksud adalah sewa menyewa tidak ada masalah, karena pasal 1576 sudah mengatur itu bahwa jual beli tidak memutuskan sewa menyewa;
- Bahwa kalau menyangkut jual beli atas harta warisan maka tentu yang berhak untuk melakukan pengalihan atau menanda tangani akta jual beli adalah seluruh ahli waris;
- Bahwa kalau pembeli yang beritikad baik itu disamping kewajiban untuk membayar harganya si pembeli itu juga mempunyai kewajiban untuk menyelidiki apakah si penjual itu adalah orang yang berhak;
- Bahwa kalau persoalan kewajiban terkait dengan pembayaran itu nanti bisa diperiksa pasal 1382 bahwa pembayaran itu bisa juga dilakukan oleh pihak ketiga tidak harus pembeli itu sendiri;

Halaman 83 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila obyek-obyek yang dimaksud itu sudah dijelaskan dalam akta pengikatan jual beli yang sebelumnya sudah disepakati dan disampaikan oleh Notaris kepada si penjual, lalu kemudian si penjual ini ada ahli warisnya lima orang sudah dijelaskan oleh Notaris kemudian ada koreksi-koreksi diterima oleh ahli waris lima orang tersebut kemudian disepakati misalkan tanggal 2 September 2010 tanda tangan, kemudian dari kelima orang ahli waris ini, yang satu datang menyatakan kepada Notaris, bahwa ahli waris yang lain telah setuju dan sepakat dengan seluruh isi draft yang ada dan benar semua, kemudian ditanya dan dibacakan oleh Notaris, apakah tidak ada keberatan, kemudian satu ahli waris yang datang tadi menyatakan saksi mewakili ahli waris yang lain menyatakan tidak ada yang keberatan kemudian setelah dibaca ditanda tangani surat-surat tersebut oleh satu orang ahli waris dihadapan Notaris, kemudian mereka menyatakan kepada Notaris bahwa yang lain tinggal tanda tangan kami antarkan ke tempat ahli waris yang lain, saksi mengatakan akta jual beli itu tidak menjadi batal, hanya turun derajatnya, masalahnya kan satu orang ini dianggap mewakili dari yang lain kalau kemudian yang satu orang menyatakan saksi mewakili yang lain secara lisan, persoalannya yang lain kan bisa meningkari saya tidak pernah memberikan kuasa kepada kamu untuk mewakilkan itu persoalannya;
- Bahwa apabila pasal 16 ayat 7 Undang-Undang Notaris yang berbunyi : pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf I tidak wajib dilakukan , jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap

Halaman 84 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman Minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris, tidak ada di akta, akta ini formalitasnya tidak dipenuhi, turun derajatnya;

- Bahwa kalau dalam satu hari ada penandatanganan dua akta atas satu obyek jual beli penjualnya berbeda pembelinya sama di kesepakatan yang pertama misalnya penjualnya A di kesepakatan yang kedua penjualnya B, maka harus dicari tahu ada hubungan apa antara A dan B, kalau statusnya tidak ada hubungan antara A dan B ya sudah terpisah. Tapi kalau ada hubungan berarti ada keterkaitan antara kesepakatan yang pertama dengan kesepakatan yang kedua, tidak mungkin lahir kesepakatan yang kedua kalau tidak ada kesepakatan yang pertama. Ini harus diselidiki antara penjual yang ada dalam kesepakatan yang pertama dengan yang ada di dalam kesepakatan yang kedua;
- Bahwa kalau dalam perjanjian yang pertama menyatakan bahwa para ahli waris mengetahui obyek tersebut dijual oleh pewaris, dalam akta PPJB disebutkan bahwa para ahli waris menjual kembali kepada si pembeli yang sama, dari aspek itikad baik proses lahirnya dua akta ini menurut saksi tetap itikad baik, memformulasikannya kan susah karena si pewaris kan sudah tidak ada;
- Bahwa dalam akta pertama menyatakan ahli waris siap membuat apapun juga sebagai persyaratan untuk memperlancar jual beli yang dibuat almarhum ayah ahli waris, terus dibuat PPJB lagi dikatakan ahli waris sebagai penjual lagi, menurut saksi kan Notaris tidak mau kalau tidak dibuat PPJB terus kalau tidak mau bagaimana caranya, karena hukumnya seperti itu, kalau tidak dijual lagi terus bagaimana caranya menyerahkan tanah ini dari si pewaris kepada si pembeli itu persoalannya, itu pendapat saya;

Halaman 85 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut saksi bukti pembayaran hanya ada tanda tangan tidak ada namanya, kalau itu tanda tangan si penjual berarti si penjualnya sudah dibayar;
- Bahwa kalau menurut hukum pembuktian kalau dia cap jempol kan harus dibacakan dulu apa yang dicap jempol itu, tetapi kalau dia tanda tangan berarti dia tidak buta huruf berarti dia mengerti apa yang ditanda tangani itu;
- Bahwa kalau buta huruf ya harus dilegalisasi kan musti dibacakan dulu, ini ya isinya dokumen yang bapak ibu mau cap jempol isinya adalah begini bla...bla...bla sekarang bapak ibu mengerti, oke baru di cap jempol;
- Bahwa kalau bayar pakai cek itu kan sama dengan uang kontan karena tinggal mencairkan;
- Bahwa kalau tidak bisa dibuktikan pencairan cek itu, kalau soal pembuktian itu kan barang siapa yang diminta membuktikan silahkan membuktikan yang jelas si pembeli ini adalah yang sudah bayar kan dia terima kan begitu, kalau orang yang menerima itu menyatakan tidak menerima silahkan membuktikan kan begitu, saksi menerima cek tetapi saksi tidak mencairkan buktikan kalau kamu tidak mencairkan, jangan si pembelinya disuruh membuktikan bahwa dia belum membayar ke balik menurut saksi;
- Bahwa kekuatan pembuktian akta otentik dengan akta dibawah tangan, kalau Akta Otentik mandiri tidak perlu didampingi oleh alat bukti lain apa yang tertuang di dalam akta otentik itu dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, karena tidak ada yang absolut sertipikat hak milik atas namapun bisa batal, Sebaliknya akta dibawah tangan harus didampingi dengan alat bukti yang lain tidak bisa menjadi satu-satunya alat bukti berbeda dengan akta otentik;

Halaman 86 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya,

Tergugat I,II,III,IV dan V telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan / Pengaduan Nomor: STPL/ 1676/ XII/ 2015/ BALI/ RESTA DPS, tanggal 17 Desember 2015, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I.II.III.IV,V- 1;
2. Foto copy dari Salinan Resmi Putusan Perkara Nomor: 573/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 21 Pebruari 2017 antara Ida Bagus Ngurah Wijaya (Penggugat) Melawan Ida Ayu Gede Mayuni, dkk (Para Tergugat), diberi tanda T.I.II.III.IV,V- 2;
3. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 135, tanggal 20 Nopember 1984, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I,II,III,IV,V-3;
4. Foto copy Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor : 25, tanggal 8 Mei 1992, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I,II,III,IV,V-4;
5. Foto copy dari foto copy Kwitansi, tanggal 5 Juni 1992, sejumlah Rp. 1.500.000,00, diberi tanda T.I,II,III,IV,V-5;
6. Foto copy dari foto copy Kwitansi, tanggal 22 Juni 1992, sejumlah Rp. 500.000,00,diberi tanda T.I,II,III,IV,V- 6;
7. Foto copy dari foto copy Kwitansi, tanggal 7 Juli 1992, sejumlah Rp. 500.000,00, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I,II,III,IV,V-7;
8. Foto copy dari foto copy Kwitansi, tanggal 21 Oktober 1999, sejumlah Rp. 5.000.000,00, diberi tanda T.I,II,III,IV,V- 8;
9. Foto copy dari foto copy Kwitansi, tanggal 25 Oktober 1999, sejumlah Rp. 15.000.000,00, diberi tanda T.I,II,III,IV,V- 9;
10. Foto copy dari foto copy Kwitansi, tanggal 8 Desember 1999, sejumlah Rp. 6.500.000,00, diberi tanda T.I,II,III,IV,V- 10;
11. Foto copy dari foto copy Kwitansi, tanggal 15 Desember 1999, sejumlah Rp. 5.000.000,00, diberi tanda T.I,II,III,IV,V- 11;

Halaman 87 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Foto copy Surat Nomor : 10/Genta-A/U/VIII/2015, perihal Undangan, tertanggal 12 Agustus 2015, dari Kuasa Hukum Tergugat I-V yang ditujukan kepada Ida Bagus Ngurah Wijaya (Penggugat), sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I,II,III,IV,V- 12;
13. Foto copy Surat tertanggal 18 Agustus 2015, perihal Jawaban Surat Undangan dari Ida Bagus Ngurah Wijaya (Penggugat) yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Tergugat I-V, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I,II,III,IV,V- 13;
14. Foto copy Surat Nomor : 12/Genta-A/U/X/2015, Perihal: Undangan II, tertanggal 01 Oktober 2015 dari Kuasa Hukum Tergugat I-V yang ditujukan kepada Ida Bagus Ngurah Wijaya (Penggugat), sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I,II,III,IV,V- 14;
15. Foto copy Surat Pernyataan Silsilah tanggal 02 September 2010 yang ditanda tangani oleh Para Tergugat, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I,II,III,IV,V- 15;
16. Foto copy Surat Pernyataan Kematian, tertanggal 02 September 2010 yang ditanda tangani oleh Para Tergugat, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I,II,III,IV,V- 16;
17. Foto copy Surat Pernyataan Waris, tanggal 02 September 2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I,II,III,IV,V- 17;
18. Foto copy Surat Pernyataan tanpa tanggal yang dibuat oleh Penggugat dan ditanda tangani oleh Para Tergugat, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.I,II,III,IV,V- 18;

Bahwa bukti surat yang diberi tanda T.I,II,III,IV,V-1 sampai dengan T.I,II,III,IV,V-18 tersebut dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok, kecuali bukti surat tertanda T.I,II,III,IV,V-5 sampai dengan T.I,II,III,IV,V-11 adalah fotocopy dari fotocopy yang aslinya tidak dapat ditunjukkan di persidangan dan semua bukti surat Tergugat I,II,III,IV,V tersebut telah diberi meterai secukupnya;

Halaman 88 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I,II,III,IV,V juga telah mengajukan

saksi-saksi sebagai berikut:

1. I MADE PATRA :

Dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan para Tergugat sejak kecil;
- Bahwa Ida Ayu Gede Mahyuni suaminya bernama Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa ayah dari Ida Bagus Ketut Putra bernama Ida bagus Made Bocok;
- Bahwa saksi kenal langsung dengan Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa karena sudah lama, saksi tidak ingat kapan Ida Bagus Made Bocok meninggal;
- Bahwa saksi tinggal satu banjar dengan Ida Bagus Ketut Putra dan Ida Bagus Made Bocok, yaitu di Banjar Sindu Kaja;
- Bahwa setahu saksi Ida Bagus Made Bocok banyak punya tanah, salah satunya di wilayah Segara Village sebelah barat;
- Bahwa saksi tahu tanah yang diperkarakan sekarang luasnya 12 are lokasinya di wilayah banjar Sindu Kaja, Kelurahan Sanur;
- Bahwa saksi dulu pernah ke lokasi tanah sengketa, semenjak tanah itu ditembok dan disewa, karena itu milik Segara Village disewa, saksi tidak pernah lagi kesana, waktu saksi masih kecil waktu saksi umur 12 tahun saksi sering main disana waktu tanah masih lapang kosong dan banyak pohon disebut karang suung;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa sebelah utara: pemiliknya Bapak Wija, sebelah timur: ada sepuluh keluarga yaitu pak Made Malya, Made Reta, Made Mawan, I Wayan Mustika, Reden, Redun, I Wayan Arsana, Ketut Weta, banyak itu sepuluh orang pemiliknya, sebelah selatan : tanah milik Griya yang ditempati oleh

Halaman 89 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mangku Motor, ada jalan, ada juga ditempati oleh I Made Artika bersama keluarganya, sebelah barat : sebagian kosong kemudian sebelahnya I Wayan Sepur;

- Bahwa tanah sengketa yang menyewa Hotel Segara Village dan yang menyewakan dulu ayahnya Ida Bagus Ketut Putra yang bernama Ida Bagus Made Bocok;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar kalau tanah sengketa dijual oleh Ida Bagus Ketut Putra kepada Penggugat;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan akte jual beli yang masih kosong oleh Ida Bagus Alit, tetapi saksi tidak baca secara mendetail, dia bercerita kepada saksi aktanya banyak yang kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu akta jual beli tersebut pernah dibatalkan oleh Ida Bagus Ketut Putra dan ahli waris Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa saksi tidak tahu ada akta jual beli baru;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah sengketa ada bangunan garasi;
- Bahwa Ida Bagus Ketut Putra sudah meninggal kira-kira tahun 2001;
- Bahwa setahu saksi Ida Bagus Ketut Putra memang benar tidak bisa membaca, saksi buktikan pada saat ngobrol di banjar sambil nonton televisi setiap ada tayangan di televisi, dia tanya apa maksudnya itu, apa lawan apa, bisa melihat tetapi tidak bisa membaca, kalau menurut saksi kalau membaca tidak bisa berarti tidak bisa menulis;
- Bahwa setahu saksi berdasarkan cerita orang tua, Ida Bagus Ketut Putra tidak pernah sekolah;
- Bahwa saksi asli dari Sanur dan saksi pernah menjabat sebagai Kepala Lingkungan dari tahun 2006 sampai sekarang;

Halaman 90 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah menanda tangani surat-surat dari Griya Sindu, pada saat itu Ida Bagus Alit Adnyana mohon surat pernyataan waris, surat pernyataan silsilah dan surat pernyataan kematian;
- Bahwa benar surat pernyataan silsilah, surat pernyataan waris dan surat pernyataan kematian itu yang saksi tanda tangani;
- Bahwa surat yang saksi tanda tangani itu diajukan oleh pihak Segara Village;
- Bahwa setelah saksi tanda tangani surat-surat tersebut dibawa oleh Tim dari Segara Village, saksi lupa siapa orangnya karena sudah lama;
- Bahwa sebelum saksi tanda tangan, Para Tergugat sudah tanda tangan dalam surat tersebut;
- Bahwa surat-surat tersebut dibuat untuk kepentingan mensertifikasikan tanah atas nama Ida Bagus Alit bersama keluarganya;
- Bahwa berdasarkan informasi dari Ida Bagus Alit Adnyana katanya tidak bisa diproses, karena ada masalah pajak karena pemohon mengajukan permohonan pensertifikatan tanah tidak sesuai dengan SPPT dan ada perbedaan luas ada yang luasnya 1500 M2 ada yang luasnya 1200 M2;
- Bahwa setahu saksi berdasarkan persyaratan yang dibutuhkan untuk administrasi pensertipikatan tanah, surat-surat yang dipenuhi oleh Para Tergugat sudah cukup;
- Bahwa saksi pernah dipanggil oleh pihak kepolisian sebagai saksi untuk memberikan keterangan sekitar tahun 2016, pelapornya Ida Bagus Rai nama lengkapnya saksi tidak tahu, saksi panggil biasanya Ida Bagus Rai, yang dilaporkan Ida Bagus Ngurah

Halaman 91 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wijaya (Penggugat) dengan I Gede Semester, Polisi bilang I Gede

Semester itu Notaris;

- Bahwa setahu saksi laporannya Ida Bagus Rai bersama keluarganya soal keberatan bahwa Ida Bagus Rai bersama keluarganya katanya menjual tanah kepada Ida Bagus Ngurah Wijaya (Penggugat);
- Bahwa yang ditanyakan oleh pihak Polisi kepada saksi secara detail karena sudah lama saksi lupa tetapi sebagian yang saksi ingat dengan jelas bahwa saksi ditanyakan: "bapak jadi apa?" , saksi jawab: "Saksi menjadi kepala Lingkungan", "Pernah apa tidak bapak mengantar Notaris ke Griya Sindu?" saksi bilang dengan tegas: "Saksi tidak pernah";
- Bahwa blangko akta jual beli tersebut tidak saksi periksa secara detail, yang saksi lihat ada sebagian yang ada tulisannya ada sebagian kosong dan saksi cuma baca kopnya akta jual beli, tetapi seluruhnya tidak saksi baca secara detail;
- Bahwa saksi ditunjukkan blangko akta jual beli karena Ida Bagus Alit Adnyana mengeluh karena dibuatin akta jual beli begini tetapi isinya banyak yang kosong karena tidak ranah saksi selaku Kepala Lingkungan pada saat itu saksi tidak mau memeriksa secara detail, karena saksi sudah mempunyai kewajiban apa yang mereka butuhkan minta surat pernyataan waris, silsilah dan segala macam sudah saksi berikan;
- Bahwa akta jual beli itu ditunjukkan kepada saksi tahunnya saksi lupa, sebelum kasus ini muncul;
- Bahwa berkaitan dengan pemeriksaan Polisi faktanya saksi tidak pernah mengantar Notaris kepada keluarganya Ida Bagus Alit Adnyana di Griya;

Halaman 92 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu ada proses jual beli antara Ida Bagus Ketut Putra dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu Para Tergugat pernah digugat tahun 2010;
- Bahwa Lurah Sanur tahun 1999 sampai dengan tahun 2001 adalah Ida Bagus Alit Wiradana dan saksi kenal dengan Ida Bagus Alit Wiradana;
- Bahwa saksi tidak tahu Para Tergugat pernah menandatangani akta pernyataan bersama tahun 2010;
- Bahwa saksi tidak tahu Para Tergugat pernah menerima uang kompensasi dari Penggugat;
- Bahwa Ida Bagus Made Bocok punya tanah lokasinya sangat banyak termasuk rumah saksi sendiri adalah milik Ida Bagus Made Bocok;
- Bahwa tanah yang saksi tempati kalau boleh saksi ceritakan pada saat belum ada daerah Sanur, itu para leluhur di Griya Sindu bersama-sama datang ke Denpasar dan diberikan tempat di Sindu, kemudian beliau mengajak beberapa orang, nah orang-orang inilah yang diberikan tanah untuk tempat tinggal yang maksudnya untuk memagari Griya Sindu jika terjadi sesuatu ataupun jika membuat upacara dan ini saksi alami sendiri dan ini cerita turun temurun;
- Bahwa sampai sekarang tanah yang saksi tempati adalah tanah Griya Sindu punyanya Ida Bagus Made Bocok, tetapi sudah dibagi-bagikan berdasarkan kesepakatan, termasuk di tempat saksi adalah bagian dari Ida Bagus Made Bocok dan kami tidak pernah sewa dan tidak pernah bayar;
- Bahwa tanah yang saksi tempati belum bersertipikat, saksi yang membayar pajaknya berdasarkan SPPT;

Halaman 93 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membangun garasi di tanah sengketa Hotel Segara Village;
- Bahwa Hotel Segara Village milik Ida Bagus Kompyang dan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu lama kontrak tanah sengketa dan saksi tidak ingat kapan kontrak itu terjadi;
- Bahwa Ida Bagus Made Bocok meninggal tahun 1997;
- Bahwa saksi menanda tangani surat pernyataan silsilah dan surat pernyataan kematian bersamaan, tetapi saksi tidak membaca detail kedua surat tersebut;
- Bahwa tanah sengketa sekarang dikuasai Pihak Hotel Segara Village;
- Bahwa pemilik Hotel Segara Village Ida Bagus Kompyang;
- Bahwa Ida Bagus Kompyang adalah orang tua dari Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Ida Bagus Kompyang pernah menguasai tanah sengketa, karena dia ngontrak;
- Bahwa Penggugat menguasai tanah sengketa karena melanjutkan kontrak dari Ida Bagus Kompyang;
- Bahwa Ida Bagus Kompyang sewa tanah kepada Ida Bagus Made Bocok. Setelah Ida Bagus Made Bocok meninggal sewa tanah dilanjutkan oleh Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa duluan meninggal Ida Bagus Made Bocok dari pada Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa setahu saksi yang dimasalahkan sekarang ini masalah tanah, karena saksi dengar tanah yang disewa menjadi dibeli;
- Bahwa batas selatan ada jalan dan tanah yang ditempati oleh Ida Bagus Made Artika tidak termasuk tanah sengketa dan batas barat ada tanah kosong juga tidak termasuk tanah sengketa;

Halaman 94 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mendengar ada sewa menyewa tanah sengketa dari orang lain bukan dari Ida Bagus Made Bocok atau dari Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa benar foto yang ada dalam KTP (bukti P-20) adalah foto Ida Bagus Ketut Putra, tetapi siapa yang punya tanda tangan dalam KTP tersebut saya tidak tahu;

2. I WAYAN TISTA:

Dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang disengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat tanah pekarangan, letaknya di Banjar Sindu Kaja Sanur, luasnya 12 are;
- Bahwa tanah sengketa sekarang dikuasai oleh Hotel Segara Village;
- Bahwa yang menggugat sekarang ini Segara Village;
- Bahwa pemilik Segara Village Ida Bagus Kompyang;
- Bahwa selain Ida Bagus Kompyang pemilik Segara Village adalah Penggugat selaku ahli waris dari Ida bagus Kompyang;
- Bahwa Penggugat menguasai tanah sengketa setahu saksi disewa yang menyewa Segara Village;
- Bahwa setahu saksi sewa dari Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa istri Ida Bagus Ketut Putra bernama Ida Ayu Mahyuni;
- Bahwa nama istri Ida Bagus Ketut Putra yang lagi satu Ida Ayu Nyoman Sebet;
- Bahwa anak dari Ida Bagus Ketut Putra dengan Ida Ayu Mahyuni ada tiga orang, yang pertama namanya Ida Bagus Gede nama lengkapnya saksi tidak tahu, kedua Ida Bagus Rai Mahaputra, yang ketiga Ida Ayu nama lengkapnya tidak tahu, yang pertama ibunya lain namanya Ida Bagus Alit;

Halaman 95 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa disewa oleh Segara Village sekitar tahun 1985-1986;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa disewa dari ceritra Ida Bagus Ketut Putra sekitar tahun 1985;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah sengketa sebelah barat: ada lahan kosong dan Wayan Sepur, sebelah selatan: ada 4 I Nyoman Mastika, Made Artika, ada jalan, Mangku Montor, sebelah timur: Made Marya, I Wayan Loka, Nyoman Beringin, Nyoman Tompel, Made Redun, Wayan Reden, sebelah utara: Ketut Wija;
- Bahwa saksi kurang tahu berapa lama tanah sengketa disewa;
- Bahwa sekarang ini di tanah sengketa ada bangunan milik Segara Village, dibangun sejak tahun 1985-1986 yang membangun Segara Village;
- Bahwa terhadap bangunan tersebut tidak ada keberatan dari yang menyewakan;
- Bahwa saksi tidak tahu setelah disewa, ada jual beli terhadap tanah sengketa;
- Bahwa sebelum ke Pengadilan saksi tidak tahu masalah ini pernah diselesaikan di desa dan saksi juga tidak tahu sebelumnya pernah ada perkara;
- Bahwa saksi sering main ke tanah sengketa;
- Bahwa batas selatan ada tanah yang ditempati oleh Made Artika adalah milik Geriya;
- Bahwa Mangku Montor sudah meninggal, sekarang yang menempati tanah yang dulu ditempati oleh Mangku Montor adalah ahli waris Mangku Montor namanya Wayan Yasa tapi sudah almarhum juga tapi cucunya Mangku Montor masih ada;
- Bahwa batas sebelah barat ada tanah yang ditempati oleh Wayan Sepur adalah tanah Geriya juga;

Halaman 96 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Ida Bagus Ketut Putra sejak kecil karena sering bertemu di Banjar;
- Bahwa Ida Bagus Ketut Putra sudah meninggal sekitar tahun 2000 an;
- Bahwa saksi tidak tahu Ida Bagus Ketut Putra bisa membaca, kalau menulis saksi juga tidak pernah lihat Ida Bagus Ketut Putra menulis;
- Bahwa setahu saksi Ida Bagus Ketut Putra pernah sekolah tetapi tidak lulus SD;
- Bahwa Segara Village itu Hotel;
- Bahwa saksi dekat dengan Ida Bagus Ketut Putra karena sering ketemu di Banjar;
- Bahwa tidak pernah Ida Bagus Ketut Putra cerita bahwa tanah sengketa dijual, hanya dulu waktu dikontrak pernah cerita dikontrakkan oleh ayahnya;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa tanah sengketa dikontrakkan;
- Bahwa saksi tahu Ida Bagus Ketut Putra buta huruf karena kesehariannya sering sama saksi di Banjar nonton TV, kalau ada tulisan di TV beliau nanya contoh sepak bola, apa yang main berapa skornya dan setiap ada tulisan muncul pasti dia tanya;
- Bahwa benar foto yang ada dalam KTP (bukti P-20) adalah foto Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat KTP Ida Bagus Ketut Putra sebelumnya;
- Bahwa rumah yang saksi tempati tanahnya milik Geriya tanpa sewa;
- Bahwa saksi tidak tahu asal-usul tanah itu sudah dari nenek moyang;

Halaman 97 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Ida Bagus Made Bocok tetapi tidak sedekat dengan Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa saksi kenal dekat dengan anak-anak Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa saksi tidak tahu Para Tergugat pernah digugat tahun 2010;
- Bahwa saksi tahu perkara masalah tanah sengketa 3-4 bulan ini;
- Bahwa saksi tidak tahu ada penanda tangan akta pernyataan bersama antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu Para Tergugat menerima kompensasi uang dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan Ida Bagus Made Bocok meninggal;
- Bahwa Ida Bagus Made Bocok tidak punya anak kandung tapi punya anak angkat namanya Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Ida Bagus Ketut Putra diangkat oleh I Made Bocok;
- Bahwa Ida Bagus Ketut Putra meninggal antara tahun 2000-2001;
- Bahwa duluan meninggal Ida Bagus Made Bocok dengan Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat KTP dari Ida Bagus Ketut Putra (P-20);
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang tanda tangan dalam KTP Ida Bagus Ketut Putra;
- Bahwa saksi tidak tahu Ida Bagus Ketut Putra pernah dibuatkan Akta Jual Beli kemudian Akta Jual Beli tersebut belum pernah didaftarkan dibuatkan lagi Akta Jual Beli dan kuasa tahun 2010;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda sebagai berikut:

Halaman 98 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Minuta Pernyataan Bersama, Akta Nomor : 13, tanggal 2 September 2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.T- 1;
2. Foto copy Minuta Perjanjian, Akta Nomor: 34, tanggal 16 September 2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.T- 2;
3. Foto copy Minuta Kuasa, Akta Nomor : 35, tanggal 16 September 2010, sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.T- 3;

Bahwa bukti surat yang diberi tanda T.T-1 sampai dengan T.T-3 dan semua bukti surat Turut Tergugat tersebut telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada tanggal 14 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat, Tergugat I,II,III,IV,V dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 12 September 2017;

Menimbang, bahwa pada akhirnya baik Penggugat maupun Tergugat I,II,III,IV,V dan Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan hal apapun lagi dan mohon putusan atas perkaranya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka dengan menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari uraian putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA:

DALAM KONPENS:

DALAM EKSEPS:

Halaman 99 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Kuasa yang dipergunakan untuk mengajukan gugatan tidak sah, karena:
Meterai dalam kuasa tersebut tidak diisi tanggal, bulan dan tahun, sesuai ketentuan Pasal 7 Undang-Undang No. 13 tahun 1985;
2. Gugatan Penggugat sangat kabur, dengan alasan:
 - a. Luas tanah sengketa sangat kabur,
 - b. Batas-batas tanah sengketa kabur,
 - c. Obyek sengketa kabur,
3. Penggugat tidak mempunyai kapasitas (legal standing) mengajukan gugatan kepada para Tergugat, karena:
Secara yuridis formal Penggugat secara pribadi tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan kepada para Tergugat, karena secara fakta formal kwitansi yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya, pemberi uangnya adalah Segara Village Hotel (perusahaan) dan bukan pribadi, sementara Penggugat mengajukan gugatan secara pribadi dan tidak menyebutkan mewakili Segara Village Hotel (perusahaan);
4. Gugatan Penggugat mengandung cacat plurium litis consortium, dengan alasan:
PPAT I Wayan Sugita, SH wajib diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, agar dapat menjelaskan Akta Jual Beli tahun 1997 yang tidak ada nomor dan tidak ada identitas, serta tidak ada uraian mengenai tanah yang dijual;
5. Gugatan Penggugat tidak sinkron antara Posita dengan Petitemnya, dengan alasan:

Halaman 100 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suatu gugatan harus memuat atau menguraikan kejadian-kejadian empiris dan ketentuan-ketentuan mengenai hukum dan/atau teori yang mendukung alasan, ternyata gugatan Penggugat hanya memuat atau menguraikan kejadian-kejadian empiris saja dan tidak menguraikan ketentuan-ketentuan mengenai hukumnya;

6. Bahwa posita dan petitum gugatan Penggugat kabur, dengan alasan:
Dalam posita angka 16 (7) dan petitum angka 7, Penggugat tidak merinci satu persatu yang dimaksud surat-surat lain yang diperlukan dalam posita angka 16 (7) tersebut dan tidak merinci satu persatu yang dimaksud surat-surat pendukung lainnya dalam petitum angka 7 tersebut;

7. Posita gugatan Penggugat angka 7 kabur, karena:
Penggugat menyebutkan luas tanah sebagaimana termuat dalam perjanjian sewa menyewa Nomor 135 tanggal 20 Nopember 1984 adalah lebih kurang 1200 M2, padahal perjanjian tersebut secara tegas menyebutkan: "menyewa sebidang tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, seluas 1200 M2, dengan adanya penulisan kurang lebih dapat menimbulkan banyak penafsiran, sehingga gugatan kabur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V tersebut, Penggugat telah menanggapi sebagaimana tersebut dalam repliknya tertanggal 12 Juni 2017 yang selengkapny menjadi satu kesatuan dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari uraian putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat V tersebut sebagai berikut:

Halaman 101 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi “kuasa yang dipergunakan untuk mengajukan gugatan tidak sah” Majelis Hakim berpendapat bahwa surat kuasa Penggugat telah memenuhi tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Meterai, yaitu peran serta masyarakat kepada negara dalam menghimpun dana untuk pembiayaan Pembangunan Nasional (vide konsiderans / pertimbangan Undang-Undang Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Meterai);

Bahwa dengan ditempelnya meterai di dalam surat kuasa Penggugat tertanggal 17 Maret 2017 dan ada sebagian tandatangan pemberi kuasa di atas meterai tempel tersebut, maka Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk membayar bea meterai yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Meterai, sehingga tanpa dicantumkannya tanggal, bulan dan tahun di atas meterai tempel di dalam surat kuasa Penggugat tidak menyebabkan ketidaksahan surat kuasa tersebut karena di dalam surat kuasa juga telah dicantumkan tanggal, bulan dan tahun dibuatnya surat kuasa tersebut. Dengan demikian eksepsi Tergugat I sampai dengan V “kuasa yang dipergunakan untuk mengajukan gugatan tidak sah” ini ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi “gugatan Penggugat kabur”, dengan alasan luas, batas, obyek sengketa kabur dan posita serta petitum gugatan Penggugat kabur dan tidak sinkron, menurut Majelis Hakim eksepsi ini sudah menyangkut pokok perkara yang harus dibuktikan oleh Penggugat, oleh karenanya eksepsi Tergugat I sampai dengan V juga ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap ekspesi tentang Penggugat tidak mempunyai kapasitas (legal standing) mengajukan gugatan kepada para Tergugat, juga menyangkut pokok perkara karena dalam pembuktian akan dibuktikan apakah jika pemberi atau pembayar uang terkait dengan tanah obyek sengketa adalah Segara Village Hotel, Penggugat tidak bisa

Halaman 102 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut haknya yang merasa dirugikan tersebut, sehingga eksepsi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai Gugatan Penggugat mengandung cacat plurium litis consortium, juga harus ditolak karena apakah PPAT I Wayan Sugita, SH wajib diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo atau tidak adalah hak Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada siapa yang menurut Penggugat telah melanggar haknya dan merugikan dirinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas eksepsi Tergugat I sampai dengan V ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan bahwa Ida Bagus Made Bocok adalah pemilik asal tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam persil tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas lebih kurang 1200 M², terletak di desa Intara nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) dengan batas-batas:

Utara : Tanah Ketut Wija;

Timur : Tanah I Made Malia dan kawan-kawan;

Selatan : Tanah Mangku Patal alias Wayan Montor;

Barat : Tuan I Wayan Sepur;

Bahwa pada tahun 1984 Ida Bagus Made Bocok menyewakan tanah sengketa tersebut kepada Ida Bagus Komyang (orang tua Penggugat) sebagaimana termuat dalam Akta Notaris Nomor 135, dengan masa waktu selama 10 (sepuluh) tahun dan sebelum habis waktu sewa diperpanjang lagi sewa menyewa tersebut pada tahun 1992 sebagaimana

Halaman 103 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termuat dalam Akta Notaris Nomor 25 dengan jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun;

Bahwa pada tahun 1997 Ida Bagus Made Bocok meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris Ida Bagus Ketut Putra yang merupakan anak angkat Sentana Ida Bagus Made Bocok dan menurut adat Bali dipersamakan kedudukannya dengan anak kandung;

Menimbang, bahwa sepeninggal almarhum Ida Bagus Made Bocok, Ida Bagus Ketut Putra yang merupakan ahli waris almarhum Ida Bagus Made Bocok pada sekitar tahun 1999 telah menjual tanah warisan almarhum Ida Bagus Made Bocok tersebut kepada Penggugat, dengan kesepakatan harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan cara pembayaran bertahap dimulai tahun 1999 sampai dengan tahun 2001;

Bahwa jual beli tanah sengketa tersebut sebelumnya dilakukan secara lisan dengan bukti kwitansi pembayaran saja karena antara penjual (Ida Bagus Ketut Putra dan pembeli (Penggugat) masih ada hubungan kekerabatan atau saudara sehingga saling percaya, namun kemudian kedua belah pihak bersepakat menghadap PPAT I Wayan Sugitha, SH untuk menuangkan jual beli tersebut kedalam Perjanjian Jual Beli, namun sebelum selesai proses jual beli dan proses balik nama tanah obyek sengketa, penjual (Ida Bagus Ketut Putra) meninggal dunia, sehingga proses tersebut terkendala dan tidak berjalan sempurna;

Bahwa kemudian Penggugat menanyakan kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat V selaku ahli waris almarhum Ida Bagus Ketut Putra terkait kelanjutan proses jual beli dan balik nama tanah sengketa, namun tidak ada tanggapan sehingga Penggugat menggugat ahli waris almarhum Ida Bagus Ketut Putra tersebut ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan perkara Nomor 367/Pdt.G/2010/PN Dps;

Bahwa selanjutnya terjadi perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan V (ahli waris almarhum Ida Bagus Ketut Putra)

Halaman 104 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penggugat mencabut gugatan dalam perkara Nomor 367/Pdt.G/2010/PN Dps;

Bahwa untuk menindaklanjuti perdamaian tersebut dibuatlah Akta Pernyataan bersama antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat V selaku ahliwaris almarhum Ida Bagus Ketut Putra sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Nomor: 13 tanggal 02 September 2010 dan ditindak lanjuti dengan dibuat Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 34 tanggal 16 September 2010;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat I sampai dengan V belum memenuhi kewajibannya menyerahkan segala hal termasuk tidak terbatas pada silsilah keluarga dan surat pernyataan waris, serta dokumen pendukung lain yang harus ditandatangani oleh Tergugat I sampai dengan V untuk proses sertifikat dan balik nama atas tanah obyek sengketa menjadi milik Penggugat;

Bahwa perbuatan Tergugat I sampai dengan V yang tidak memenuhi kewajibannya tersebut, menurut Penggugat Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah ingkar janji (wanprestasi) dan merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap pokok dalil gugatan Penggugat tersebut telah disangkal kebenarannya oleh Tergugat I sampai dengan V dengan dalil sebagaimana tertuang dalam jawabannya dalam pokok perkara yang menjadi satu kesatuan dengan berita acara persidangan, kecuali dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 1 sampai 5 dibenarkan oleh Tergugat I sampai dengan V;

Menimbang, bahwa terhadap pokok dalil gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah menanggapi bahwa Turut Tergugat membenarkan telah membuat Akta Notaris Nomor 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Notaris Nomor 35 tanggal 16 September 2010

Halaman 105 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dibuat sesuai prosedur dan secara profesional sebagai Notaris dan/atau PPAT;

Menimbang, bahwa dengan mencermati pokok dalil gugatan Penggugat dan sangkalan Tergugat I sampai dengan V yang termuat dalam jawaban dalam pokok perkara yang disampaikan Tergugat I sampai dengan Tergugat V, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan yang disengketakan oleh para pihak adalah: apakah Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-20 dan 3 (tiga) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya Tergugat I sampai dengan Tergugat V di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda T.I,II,III,IV,V- 1 sampai dengan T.I,II,III,IV,V- 18 dan 2 (dua) orang saksi, sedangkan Turut Tergugat untuk mendukung dalil jawabannya telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda T.T-1 sampai dengan T.T-3;

Menimbang, bahwa perlu dijelaskan terlebih dahulu bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan dan menilai alat bukti yang diajukan oleh para pihak, tidak akan mempertimbangkan dan menilai setiap bukti satu persatu secara rinci, akan tetapi hanya mempertimbangkan dan menilai alat bukti yang ada relevansinya dengan dalil yang harus dibuktikan, sehingga apabila ada alat bukti yang tidak dipertimbangkan maka itu berarti alat bukti tersebut tidak mempunyai relevansinya dengan dalil yang harus dibuktikan dan oleh karenanya alat bukti tersebut tidak diperlukan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V, maka Penggugat dibebani untuk membuktikan dalilnya terlebih dahulu;

Halaman 106 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat apakah dapat mendukung dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok masalah sebagaimana tersebut di atas, dipertimbangkan terlebih dahulu petitum gugatan Penggugat angka 3, 4 dan 5 yang memohon dinyatakan sah dan mengikat Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010 (vide bukti surat tertanda P-10), Akta Notaris Nomor 34 tanggal 16 September 2010 (vide bukti surat tertanda P-12) dan Akta Notaris Nomor 35 tanggal 16 September 2010 (vide bukti surat tertanda P-13);

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti surat tertanda P-10 berupa Akta Notaris Nomor 13 tanggal 2 September 2010, surat bukti tertanda P-12 berupa Akta Notaris Nomor 34 tanggal 16 September 2010 dan bukti surat tertanda P-13 berupa Akta Notaris Nomor 35 tanggal 16 September 2010 dapat diketahui bahwa ketiga akta tersebut dibuat dihadapan notaris/PPAT Kota Denpasar bernama I Gede Semester Winarno, SH (Turut Tergugat dalam perkara a quo);

Menimbang, bahwa hal tersebut telah diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat di dalam jawabannya bahwa ketiga akta tersebut Turut Tergugat yang membuat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat membuat ketiga akta tersebut dalam kapasitasnya sebagai notaris dan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 tahun 2014 disebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UU ini atau berdasarkan UU lainnya;

Menimbang, bahwa karena Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010, Akta Notaris Nomor 34 tanggal 16 September 2010 dan

Halaman 107 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Notaris Nomor 35 tanggal 16 September 2010 dibuat oleh pejabat yang berwenang, yaitu Turut Tergugat dalam kapasitasnya sebagai notaris, maka ketiga akta tersebut adalah akta autentik, kecuali dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda T.I,II,III,IV,V- 1 berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan telah terjadi peristiwa perkara "Menyuruh Memasukkan Keterangan Palsu Ke Dalam Akte Otentik" dengan pelapor atas nama Ida Bagus Rai Mahaputra Pidada (Tergugat IV) dan terlapor atas nama Ida Bagus Ngurah Wijaya (Penggugat) tidak dengan jelas menyebutkan nomor akta yang isinya atau keterangan didalam akta tersebut diduga palsu, sehingga Tergugat I sampai dengan Tergugat V tidak mampu membuktikan sebaliknya kebenaran isi atau apa yang tertera di dalam ketiga akta autentik tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian ketiga akta autentik tersebut merupakan suatu bukti sempurna tentang apa yang tertera didalamnya dan merupakan suatu bukti yang mengikat, artinya apa yang ditulis dalam akta itu harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai yang benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum gugatan Penggugat angka 3, 4 dan 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan yang menjadi pokok masalah dalam perkara a quo sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh Penggugat bahwa Penggugat pada tahun 1999 telah membeli tanah obyek sengketa dari Ida Bagus Ketut Putra;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti surat tertanda P-6 berupa Akta Jual beli, diketahui bahwa Ida Bagus Ketut Putra sempat menandatangani akta tersebut, namun akta tersebut tidak sempurna karena belum terisi secara lengkap baik subyek maupun obyek yang

Halaman 108 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya tertuang di dalam akta tersebut karena Ida Bagus Ketut Putra selaku penjual keburu meninggal dunia;

Menimbang, bahwa saksi ahli bernama Prof. DR. Y. Sogar Simamora, SH.M.HUM di persidangan berpendapat bahwa suatu akta jika secara teknis pembuatannya tidak terpenuhi atau tidak sempurna tidak mengurangi keabsahan akte tersebut, cuma derajat pembuktiannya turun menjadi akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pendapat Prof. DR. Y. Sogar Simamora, SH.M.Hum tersebut sebagai pendapat Majelis Hakim, maka untuk mengetahui kebenaran isi akta sebagaimana dimaksud bukti surat tertanda P-6 berupa Akta Jual Beli tersebut, diperlukan bukti lain sebagai pendukungnya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti surat tertanda P-17 A sampai dengan P-17HHH (sejumlah 60 bukti surat) berupa kwitansi penerimaan uang telah nyata bahwa Ida Bagus Ketut Putra telah menerima sejumlah uang dari Penggugat untuk pembayaran pembelian tanah obyek sengketa;

Bahwa bukti surat tertanda P-17 A sampai dengan P-17HHH tersebut diperkuat dengan keterangan saksi Penggugat bernama I Made Sudarta yang dipersidangan telah menerangkan bahwa saat almarhum Ida Bagus Ketut Putra mengambil uang di kantor Hotel Segara Village, saksi I Made Sudarta sempat bertanya kepada Almarhum Ida Bagus Ketut Putra dan dijawab oleh yang bersangkutan mau mengambil uang penjualan tanah;

Menimbang, bahwa saksi I Nyoman Adnyana, SH dipersidangan juga telah menerangkan bahwa saksi melihat almarhum Ida Bagus Ketut Putra dan Penggugat datang ke kantor Notaris I Wayan Sugitha, SH untuk melakukan transaksi jual beli dan sekaligus pada waktu itu menandatangani Akta Jual Beli;

Halaman 109 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut telah diperoleh kenyataan atau fakta bahwa Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa dari almarhum Ida Bagus Ketut Putra, sebagaimana tersebut dalam persil tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas lebih kurang 1.200 M2, terletak di desa Intara nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) dengan batas-batas:

Utara : Tanah Ketut Wija;
Timur : Tanah I Made Malia dan kawan-kawan;
Selatan : Tanah Mangku Patal alias Wayan Montor;
Barat : Tuan I Wayan Sepur;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat I sampai dengan Tergugat V yang mendalilkan bahwa luas tanah obyek sengketa adalah 1.518 M2 dan bukan seluas 1.200 M2 tidak didukung bukti yang kuat, sebaliknya Penggugat sesuai dengan bukti surat tertanda P-1 berupa salinan buku tanah pipil nomor 47 mampu membuktikan bahwa luas tanah obyek sengketa adalah 0,120 hektar atau 1.200 M2;

Menimbang, bahwa terkait dengan perbedaan batas-batas tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat V, Majelis Hakim menilai bahwa perbedaan tersebut terjadi karena adanya perbedaan luas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa batas-batas tanah yang dimaksud tanah obyek sengketa yang ditunjukkan oleh Penggugat adalah sama dengan dalil gugatan Penggugat, sedangkan mengenai perbedaan nama-nama yang menguasai tanah yang menjadi pembatas tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat V sebagaimana gambar lokasi obyek tanah sengketa yang dibuat dan termuat di dalam

Halaman 110 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesimpulan Penggugat dan Tergugat I sampai dengan Tergugat V, menurut Majelis Hakim tidak membuat kabur tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa kenyataan atau fakta bahwa Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa tersebut diperkuat pula dengan bukti surat tertanda P-10 berupa Akta Notaris Nomor 13 tanggal 2 September 2010, surat bukti tertanda P-12 berupa Akta Notaris Nomor 34 tanggal 16 September 2010 dan bukti surat tertanda P-13 berupa Akta Notaris Nomor 35 tanggal 16 September 2010, yang merupakan akta autentik;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Tergugat I sampai dengan Tergugat V yang mendalilkan bahwa yang membayar tanah obyek sengketa adalah Segara Village Hotel, menurut Majelis Hakim tidak menjadi soal siapa yang membayar, karena sahnya jual beli tanah yang belum bersertifikat adalah telah dibayarnya tanah tersebut oleh pembeli (tidak menjadi soal uang tersebut dari mana) dan telah diserahkannya tanah tersebut oleh penjual;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tertanda T.I,II,III,IV,V-2 berupa putusan perkara nomor 373/Pdt.G/2016/PN Dps tanggal 21 Pebruari 2017, menurut Majelis Hakim tidak dapat mendukung dalil sangkalan Tergugat I sampai dengan Tergugat V, karena bunyi putusan tersebut menyatakan gugatan penggugat konpensasi maupun rekompensi tidak dapat diterima dengan alasan eksepsi tergugat mengenai gugatan pengugat kabur dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tertanda T.I,II,III,IV,V- 3 dan T.I,II,III,IV,V- 4 berupa akta sewa menyewa tanah obyek sengketa antara Ida Bagus Made Bocok dengan Ida Bagus Kompyang dikesampingkan karena bukti surat tersebut hanya menjelaskan status tanah obyek sengketa sebelum terjadinya jual beli dan penjelasan tersebut tidak ada relevansinya dengan peristiwa jual beli terhadap tanah

Halaman 111 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa antara Penggugat dengan almarhum Ida Bagus Ketut Putra;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tertanda T.I,II,III,IV,V-5 sampai dengan T.I,II,III,IV,V- 11 berupa fotocopy kwitansi pembayaran, karena aslinya tidak dapat ditunjukkan di persidangan, maka sesuai dengan pendapat dari Mahkamah Agung dalam Putusan MA No. 3609 K/Pdt/1985, fotocopy dari sebuah surat / dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut Hukum Acara Perdata;

Bahwa Pasal 1888 KUH Perdata juga memberikan pengaturan mengenai salinan/fotocopy dari sebuah surat/dokumen, yaitu: "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan memPERTUNJUKANNYA". Dengan demikian bukti surat tertanda T.I,II,III,IV,V-5 sampai dengan T.I,II,III,IV,V-11 dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tertanda T.I,II,III,IV,V-12 sampai dengan T.I,II,III,IV,V-18 juga tidak ada relevansinya dengan peristiwa jual beli terhadap tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan almarhum Ida Bagus Ketut Putra, sehingga dikesampingkan;

Menimbang, bahwa saksi yang diajukan oleh para Tergugat bernama I Made Patra dan I Wayan Tista keterangannya tidak ada yang mendukung dalil sangkalan Tergugat I sampai dengan Tergugat V terkait dengan jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh almarhum Ida Bagus ketut Putra dengan Penggugat, sehingga keterangan kedua saksi para Tergugat tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Penggugat telah mampu membuktikan dalilnya bahwa

Halaman 112 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai pemilik sah tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam persil tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas lebih kurang 1.200 M2, terletak di desa Intara nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) yang berasal dari membeli dengan almarhum Ida Bagus Ketut Putra, dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 2 dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan Penggugat sebagai pemilik sah tanah obyek sengketa, maka perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat V selaku ahli waris almarhum Ida Bagus Ketut Putra yang tidak melaksanakan isi Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010 patut dinyatakan sebagai perbuatan ingkar janji, dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 6 dikabulkan dan untuk tujuan lancarnya proses pensertifikatan atau balik nama tanah obyek sengketa menjadi nama Penggugat, maka petitum gugatan Penggugat angka 7 juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 8 yang memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil langsung sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan kerugian tidak langsung sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti surat Penggugat tertanda P-10 berupa Akta Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 dan surat tertanda P-12 berupa Akta Perjanjian No. 34 tanggal 16 September 2010 diketahui bahwa uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) adalah uang yang dibayarkan oleh Penggugat dengan perincian sebagai harga tanah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan sebagai kompensasi dibuatnya Akta Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 sebesar Rp.

Halaman 113 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga uang yang harus dibayar oleh Penggugat masih kurang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut dan telah dikabulkannya petitum gugatan Penggugat angka 2 sebagaimana tersebut di atas, maka tuntutan Penggugat yang memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian sebagaimana tersebut pada petitum gugatan angka 8 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan agar dilakukan penyitaan terhadap harta milik Tergugat I sampai dengan V, karena selama pemeriksaan perkara a quo Penggugat tidak menindaklanjuti permohonan sita dan oleh Pengadilan tidak dilakukan penyitaan, maka petitum gugatan Penggugat angka 9 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 10 mengenai pembayaran uang paksa (dwangsom) keterlambatan memenuhi isi putusan, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk memaksa Tergugat I sampai dengan V memenuhi isi putusan Penggugat dapat menempuh upaya permohonan eksekusi, dengan demikian petitum gugatan angka 10 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 11 yang memohon agar dinyatakan sah dan menerima konsinyasi pembayaran Penggugat Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar atas pelaksanaan kekurangan pembayaran Akta Notaris No. 13 tanggal 02 September 2010 apabila para Tergugat tidak mau menerima pembayaran, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena oleh Penggugat tidak diajukan permohonan konsinyasi tersendiri dan selama pemeriksaan perkara a quo tidak dilakukan konsinyasi (penyimpanan) kekurangan pembayaran yang harus dibayar oleh Penggugat, maka petitum gugatan angka 11 ditolak;

Halaman 114 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat juga meminta untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari para Tergugat, bahwa Majelis Hakim dengan memperhatikan ketentuan pasal 191 R.Bg juncto pasal 54 Rv sebagai syarat suatu putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu yaitu adanya surat yang sah yang menurut peraturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti, ada putusan hukum terlebih dahulu, dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, jika dikabulkan gugatan terlebih dahulu, dan dalam perselisihan tentang hak milik, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan normatif yang telah diatur tersebut, oleh karenanya petitum gugatan Penggugat angka 12 juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka petitum gugatan Penggugat angka 14 yang memohon agar Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patut terhadap isi putusan dikabulkan juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonpensi untuk para Tergugat dalam Konpensi selanjutnya berkedudukan sebagai para Pengugat dalam Rekonpensi, sedangkan Penggugat dalam Konpensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya para Penggugat Rekonpensi telah mendalilkan yang pada pokoknya bahwa para Penggugat Rekonpensi memiliki sebidang tanah yang diwarisi dari Ida Bagus Ketut

Halaman 115 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putra (almarhum) sesuai Pipil No. 4 Persil No. 5b, kelas II, luasnya tercatat 1.200 M2, namun luassecara fakta/fisik adalah 1.518 M2, yang terletak di Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali;

Bahwa tanah tersebut pernah disewa oleh Ida Bagus Kompyang (orang tua Tergugat Rekonpensi) dari orang tua almarhum Ida Bagus Ketut Putra yang bernama Ida Bagus Made Bocok (almarhum) sebagaimana tersebut pada Akta Sewa Menyewa No. 135 tanggal 20 Nopember 1984 dan Perpanjangan Sewa Menyewa No. 25 tanggal 8 Mei 1992 dan masa berlaku kedua akta tersebut telah berakhir;

Bahwa tanah yang disewa oleh orang tua Tergugat Rekonpensi adalah seluas 1.200 M2, namun secara fakta/fisik tanpa sepengetahuan para Penggugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi telah menguasai seluas 1.518 dari tahun 1984 sampai berakhirnya jagka waktu sewa tanggal 14 Mei 2014 sehingga ada kelebihan seluas 318 M2;

Menimbang, bahwa para Penggugat Rekonpensi juga mendalihkan bahwa almarhum Ida Bagus Ketut Putra selaku ahli waris dari almarhum Ida Bagus Made Bacok tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat Rekonpensi;

Bahwa Tergugat Rekonpensi telah mengajukan gugatan kepada para Penggugat Rekonpensi selaku ahli waris dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) dengan register perkara No. 367/Pdt.G/2010/PN Dps tanggal 3 Agustus 2010 dan atas gugatan tersebut Tergugat Rekonpensi telah menyakinkan para Penggugat Rekonpensi bahwa tanah obyek sengketa telah dibeli dari Ida Bagus Ketut Putra (almarhum) sehingga ditandatangani Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010;

Bahwa Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 tersebut tidak dibacakan dihadapan 2 (dua) orang saksi, melainkan hanya disaksikan oleh satu orang staf Turut Tergugat Konpensi dan untuk para Penggugat Konpensi dibacakan oleh staf Turut Tergugat Konpensi

Halaman 116 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirumah para Penggugat Rekonpensi, sehingga pembuatan Pernyataan Bersama No. 13 tanggal 2 September 2010 tersebut bertentangan dengan undang undang jabatan notaris dan harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa para Penggugat Rekonpensi juga mendalilkan bahwa pembuatan Akta Perjanjian No. 34 tanggal 16 September 2010 juga bertentangan dengan undang undang jabatan notaris dan apa yang dituangkan dalam akta tersebut tidak benar (palsu), sehingga juga harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa para Penggugat Rekonpensi juga mendalilkan bahwa Tergugat Rekonpensi telah menguasai dan memanfaatkan tanah milik para Penggugat Rekonpensi seluas 1.518 M2 yang seharusnya seluas 1.200 M2 sehingga ada kelebihan yang dikuasai seluas 318 M2 dan karena penguasaan tanah lebih tersebut tanpa seijin para Penggugat Rekonpensi, maka perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian terhadap para Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan para Penggugat Rekonpensi tersebut Tergugat Rekonpensi telah menanggapi sebagaimana disampaikan dalam replik tanggal 12 Juni 2017;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil-dalil para Penggugat Rekonpensi dan tanggapan Tergugat Rekonpensi tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan gugatan rekonpensi adalah apakah perbuatan Tergugat Rekonpensi menguasai tanah obyek sengketa merupakan perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok masalah dalam gugatan rekonpensi perlu ditegaskan bahwa apa yang telah

Halaman 117 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan dalam kompensi tersebut di atas dianggap termuat kembali secara mutatis metandis dalam rekompensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam kompensi bahwa dasar Tergugat Rekompensi menguasai tanah obyek sengketa adalah membeli dari almarhum Ida Bagus Ketut Putra dan jual beli tersebut telah diperkuat dengan Akta Pernyataan Bersama Nomor 13 tanggal 2 September 2010, Akta Perjanjian Nomor 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Nomor 35 tanggal 16 September 2010;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan dalam gugatan kompensi Akta Pernyataan Bersama Nomor 13 tanggal 2 September 2010, Akta Perjanjian Nomor 34 tanggal 16 September 2010 dan Akta Kuasa Nomor 35 tanggal 16 September 2010 dinyatakan sah dan mengikat, sehingga perbuatan Tergugat Rekompensi menguasai tanah obyek sengketa tidak melawan hukum, dengan demikian petitum gugatan para Penggugat Rekompensi angka 5 yang menjadi pokok masalah dalam gugatan rekompensi ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum gugatan para Penggugat Rekompensi angka 5, maka petitum gugatan para Penggugat Rekompensi angka 2, 3, 4 dan 6 juga ditolak karena permohonan dalam petitum tersebut berkaitan langsung dengan permohonan dalam petitum angka 5;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan para Penggugat Rekompensi angka 7 yang memohon agar Tergugat Rekompensi dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dan tanah lebih seluas 318 M2, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa permohonan agar Tergugat Rekompensi dihukum untuk menyerahkan tanah obyek sengketa ditolak karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa perbuatan Tergugat Rekompensi menguasai tanah obyek sengketa adalah sah dan tidak melawan hukum. Begitu juga permohonan agar Tergugat

Halaman 118 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi dihukum untuk menyerahkan tanah lebih seluas 318 M2, karena para Penggugat Rekonpensi tidak mampu membuktikan bahwa ada kelebihan tanah yang seharusnya dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi, maka permohonan tersebut juga ditolak. Dengan demikian petitum gugatan para Penggugat Rekonpensi angka 7;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya petitum gugatan para Penggugat Rekonpensi angka 2 sampai dengan angka 7 tersebut maka petitum gugatan para Penggugat Rekonpensi angka 8 dan 9 juga ditolak

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka gugatan para Penggugat Rekonpensi ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konpensi dikabulkan sedangkan gugatan rekonpensi ditolak, para Tergugat dalam Konpensi / para Penggugat dalam Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah;

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

MENGADILI:

I. DALAM KONPENSI:

1. DALAM EKSEPSI:

--- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV dan V tersebut;

2. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah obyek sengketa tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas kurang lebih 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan

Halaman 119 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota

Denpasar) dengan batas-batas :

Utara : Tanah Ketut Wija;

Timur : Tanah I made Malia dan Kawan-Kawan;

Selatan : Tanah Mangku Patal alias Wayan Montor;

Barat : Tuan I Wayan Sepur;

3. Menyatakan sah dan mengikat Akte Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010 tentang Pernyataan Bersama yang dibuat di hadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris di Denpasar;

4. Menyatakan sah dan mengikat Akte Notaris Nomor 34 tanggal 16 September 2010 tentang Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris di Denpasar;

5. Menyatakan Sah dan Mengikat Akta Notaris Nomor 35 tanggal 16 September 2010 tentang Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris di Denpasar;

6. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dalam pelaksanaan Akta Notaris Nomor 13 tanggal 02 September 2010, yang dibuat dihadapan Notaris I Gede Semester Winarno, SH., Notaris Di Denpasar, sehubungan dengan pelaksanaan jual beli tanah dan proses sertifikasi balik nama tanah pipil hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) dengan batas-batas :

Utara : Tanah Ketut Wija;

Timur : Tanah I made Malia dan Kawan-Kawan;

Halaman 120 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Tanah Mangku Patal alias Wayan Montor;

Barat : Tuan I Wayan Sepur;

7. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat V) agar menyerahkan kembali dokumen-dokumen surat pernyataan silsilah keluarga dan surat pernyataan waris dan surat-surat pendukung lainnya untuk sertifikasi dan balik nama tanah hak milik pipil nomor 47, persil nomor 5b, kelas II, luas kurang lebih 1200 M2 (seribu dua ratus meter persegi), terletak di Desa Intaran nomor 104 Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Daerah Tingkat II Badung (sekarang Kota Denpasar) dengan batas-batas:

Utara : Tanah Ketut Wija;

Timur : Tanah I made Malia dan Kawan-Kawan;

Selatan : Tanah Mangku Patal alias Wayan Montor;

Barat : Tuan I Wayan Sepur;

atas nama Penggugat;

8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi putusan perkara ini;

9. Menolak gugatan Penggugat yang selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONPENSIS:

--- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

III. DALAM KONPENSIS DAN DALAM REKONPENSIS:

--- Menghukum para Tergugat Konpensi / para Penggugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.691.000,- (dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Kamis tanggal 14

Halaman 121 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2017, oleh kami I Gede Ginarsa, SH. sebagai Hakim Ketua Majelis, Ni Made Purnami, SH.MH dan Sutrisno, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 19 September 2017 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh I Ketut Suryawan, S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I sampai dengan V serta Kuasa Turut Tergugat;

HAKIM ANGGOTA,

t.t.d.

Ni Made Purnami, SH.MH.

t.t.d.

Sutrisno, SH.MH.

HAKIM KETUA,

t.t.d.

I Gede Ginarsa, SH.

PANITERA PENGGANTI

t.t.d.

I Ketut Suryawan, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran	: Rp	30.000,-
- Biaya proses	: Rp	50.000,-
- Biaya panggilan	: Rp	1.965.000,-
- Biaya PNBP	: Rp.	35.000,-
- Biaya PS	: Rp.	600.000,-
- Meterai	: Rp.	6.000,-
- Redaksi	: Rp.	5.000,-

J u m l a h : Rp. 2.691.000,-

(Dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

Halaman 122 dari 122 Putusan Perdata Nomor 226/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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