



**P U T U S A N**

**Nomor : 37/Pdt.G/2016/PN Srp.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili perkara-perkara perdata Gugatan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara dari ; -----

**ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA,SH.MH.,M.Kn.**, laki – laki, umur 44 tahun, Agama Hindu, Pekerjaan Notaris, beralamat di Jalan Gunung Karang IIB No. 10 Denpasar, Dusun Tegal, Dukuh Anyar, Desa Pemecutan Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada WAYAN SUNIATA,SH., dan NI KETUT LATRI,SH.SE., Advokat yang sama – sama berkedudukan di Jalan Raya Besakih NO. 200 x Akah Klungkung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Mei 2016, yang telah didaftarkan dalam Buku Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 24 Mei 2016, Nomor:35/SK/2016/PN Srp. yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;-----

**MELAWAN:**

**I NYOMAN SUMIANA**, Laki – laki, umur 59 tahun, Agama Hindu, Pekerjaan swasta, beralamat di Dusun Kangin, Desa Jungut Batu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 1 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**ANANG MA'RUF**, Laki – laki, umur 36 tahun, Pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Br. Dinas Bedugul, Desa Penatahan, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ; -----

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KLUNGKUNG**, beralamat di Jalan Gajah Mada No.76 Klungkung, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**; -----

**Dan :**

**NI GUSTI NYOMAN RUPINI,SH** , Notaris berkedudukan di Jalan Gunung Rinjani No. 5 Semarapura, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;-----

**Pengadilan Negeri** tersebut ; -----

**Setelah membaca** : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarapura Nomor : 37/Pdt.G/2016/PN Srp tanggal 26 Mei 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata yang bersangkutan ; -----
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Semarapura Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp tanggal 26 Mei 2016 tentang Penentuan Hari Sidang Perkara Perdata yang bersangkutan ; -----
3. Berkas Perkara Perdata Gugatan Nomor : 37/Pdt.G/2016/PN Srp antara ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA,SH.MH.,M.Kn., selaku Penggugat melawan I NYOMAN SUMIANA selaku Tergugat I, ANANG MA'RUF selaku Tergugat II, BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KLUNGKUNG selaku Tergugat III dan NI GUSTI NYOMAN RUPINI,SH Selaku turut Tergugat tersebut ;-----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 2 - dari 146



**Setelah** mendengar jawab menjawab antara pihak-pihak yang berperkara di persidangan ; -----

**Setelah** memperhatikan dengan cermat terhadap bukti - bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara di persidangan ini ; -----

----- **TENTANG DUDUK PERKARA :**-----

**Menimbang,** bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Mei 2016 yang telah diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang di bawah Nomor :37/Pdt.G/2016/PN.Srp tanggal 26 Mei 2016 telah mengajukan hal-hal sebagai berikut :-----

**I. Kedudukan dan Kepentingan Hukum Penggugat**

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor : 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor : 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013 seluas 1.670 M2 tertulis atas nama I NYOMAN SUMIANA ( Tergugat I ) berdasarkan peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli secara lunas dan final dengan Akta Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mana Peralihan Hak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung dengan alamat Jalan Ngurah Rai Nomor: 61 Klungkung, dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013, tanggal 01-03-2013 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan; -----
- Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No. 901/Desa Jungutbatu  
atas nama I NYOMAN SUMIANA; -----
- Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik No. 899/Desa Jungutbatu  
atas Nama I WAYAN SUMINTA; -----
- Sebelah Barat : Jalan; -----



2. Bahwa atas dasar hal tersebut maka Penggugat mempunyai hak atau kapasitas serta kepentingan hukum, untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III; -----
3. Bahwa terhadap Notaris I GUSTI NYOMAN RUPINI didudukkan sebagai Turut Tergugat, karena pemecahan dan pengalihan terhadap SHM. No 900/ Desa Jungut Batu dilaksanakan di kantor Turut Tergugat, sehingga nantinya haruslah tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini. -----

**II. Fakta Hukum**

4. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pada sekitar Bulan Maret Tahun 2013 Telah melakukan Peralihan Hak atas tanah melalui Jual Beli yaitu sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor : 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor : 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013 seluas 1.670 M2 tertulis atas nama I NYOMAN SUMIANA dengan batas-batas yaitu : -----

- Sebelah Utara : Jalan-----
- Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No. 901/Desa Jungutbatu atas nama I NYOMAN SUMIANA-----
- Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik No. 899/Desa Jungutbatu atas Nama I WAYAN SUMINTA-----
- Sebelah Barat : Jalan-----

Untuk selanjutnya disebut : **TANAH SENGKETA.**-----

Peralihan Hak tersebut dilakukan secara lunas dan final di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung dengan alamat Jalan Ngurah Rai Nomor: 61 Klungkung, dengan Akta Perjanjian Jual



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli, Nomor : 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor :  
03/2013, tanggal 01-03-2013 . -----

5. Bahwa kemudian karena adanya permasalahan antara Tergugat I dengan Pihak Keluarganya terhadap beberapa bidang tanah milik keluarga Tergugat I yang di antaranya termasuk Tanah Sengketa Penggugat, maka pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung belum dilaksanakan. -----
6. Bahwa Tergugat I berjanji mengadakan penyelesaian dengan Pihak keluarganya namun Tergugat I justru melaksanakan Jual-Beli dengan Tergugat II sekitar Bulan Juni Tahun 2013 yang dilakukan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris IDA AYU KALPIKAWATI, SH. Notaris Kabupaten Klungkung dengan Akta Jual Beli Nomor: 150, tanggal 18 Juni 2013 tanpa sepengetahuan Penggugat. -----
7. Bahwa setelah Penggugat ketahui, ternyata ada Peralihan Hak terhadap Tanah Sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II maka Penggugat mengajukan keberatan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung sehingga peralihan Hak ke atas nama Tergugat II tidak dapat dilaksanakan. Dan kemudian karena begitu lama belum ada penyelesaian maka akhirnya sekitar Bulan Juni tahun 2014 Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan Pembatalan Jual-Beli terhadap Akta Jual Beli Nomor: 150, di Kantor Notaris Penggugat dengan Akta Perjanjian Pembatalan Jual Beli Nomor: 01, tanggal 17-06-2014;-----
8. Pembatalan Akta Jual Beli tersebut sah secara formal telah dilakukan dihadapan Pejabat Notaris yang ditandatangani kedua belah pihak, namun belum dapat direalisasikan secara final karena Tergugat II mengaku hanya atas nama saja. -----
9. Bahwa Penggugat menunggu proses penyelesaiannya karena dalih Tergugat I Tanah Sengketa masih ada masalah-masalah dengan keluarga

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 5 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

besar dan dalih Tergugat II bahwa Tanah Sengketa bukan merupakan miliknya hanya dipinjam nama saja, maka Penggugat bersabar untuk menunggu penyelesaiannya tersebut. -----

10. Bahwa Penggugat beberapa kali melakukan komunikasi dengan Tergugat I dan Tergugat II namun tetap tidak membuahkan hasil dengan dalih yang sama. Karena sudah dua (2) tahun lamanya, kecurigaan Penggugat dengan mengecek ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung diketahui Tanah Sengketa telah terjadi Pemecahan. Akhirnya pada sekitar bulan Mei tahun 2016 diketahui oleh Penggugat pemecahan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu menjadi 2 (dua) bidang yaitu : -----

a. **Sertipikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu**, NIB No. 01263, Surat Ukur No. 976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 1.270 M2 telah beralih hak ke atas nama ANANG MARUF atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli No. 40/2016, tanggal 25-2-2016 di hadapan Pejabat Notaris-PPAT I GUSTI NYOMAN RUPINI, SH., Notaris Kabupaten Klungkung Atau Turut Tergugat. Yang sekarang menjadi **Tanah Sengketa** ;-----

b. **Sertipikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu**, NIB No. 01262, Surat Ukur No. 975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 400 M2 masih atas nama I NYOMAN SUMIANA atau Tergugat I yang sekarang Sertipikat Hak Milik tersebut masih tersimpan di Kantor Notaris I GUSTI NYOMAN RUPINI atau Turut Tergugat. Yang sekarang menjadi **Tanah Sengketa**. -----

Bahwa batas-batas kedua Sertipikat Hak Milik tersebut sekarang yang diketahui Penggugat yaitu : -----

- Sebelah Utara : **Jalan**-----
- Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No. 901/Desa

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 6 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jungutbatu, seluas 8.890 M2, atas nama I

NYOMAN SUMIANA -----

dipecah menjadi 5 bidang yaitu : -----

- **SHM No. 1477/Desa Jungutbatu**, NIB No. 01193, Surat Ukur No. 00906/Jungutbatu/2015, tanggal 21-08-2015, seluas : 1.500 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA. -----
- SHM No. 1478/Desa Jungutbatu, NIB No. 01194, Surat Ukur No. 00907/Jungutbatu/2015, tanggal 21-08-2015, seluas : 2.000 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA. -----
- SHM No. 1476/Desa Jungutbatu, NIB No. 01192, Surat Ukur No. 00905/Jungutbatu/2015, tanggal 21-08-2015, seluas : 1.450 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA. -----
- SHM No. 1474/Desa Jungutbatu, NIB No. 01190, Surat Ukur No. 00903/Jungutbatu/2015, tanggal 21-08-2015, seluas : 1.450 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA. -----
- SHM No. 1475/Desa Jungutbatu, NIB No. 01191, Surat Ukur No. 00904/Jungutbatu/2015, tanggal 21-08-2015, seluas : 2.490 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA. -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 7 - dari 146



- Sebelah Timur ( sekarang ) : **SHM No. 1477/Desa Jungutbatu**, NIB

No.01193, Surat Ukur No.  
00906/Jungutbatu/2015, tanggal 21-08-  
2015, seluas : 1.500 M2 atas nama I  
NYOMAN SUMIANA. -----

- Sebelah Selatan : **Sertipikat Hak Milik No. 899/Desa**

**Jungutbatu** NIB No. 00620, Surat Ukur  
No. 00319/Jungutbatu/2013, tanggal 27-  
02-2013, seluas : 1.670 M2 atas nama I  
WAYAN SUMINTA. -----

- Sebelah Barat : **Jalan**-----

11. Bahwa terhadap pemecahan serta pengalihan dimaksud diatas maka Peggugat telah melakukan Pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut atau Tanah-Tanah Sengketa pada tanggal 18 April 2016 di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung atau Tergugat III, dimana Tergugat I telah berulang kali dipanggil resmi maupun lewat telepon oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, namun yang bersangkutan tidak pernah mau hadir;-----

### III. Perbuatan Melawan Hukum;

12. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah terurai diatas maka jelaslah bahwa Tergugat I,Tergugat II dan Tergugat III,telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ,dengan cara-cara tersebut diatas. -----

### IV.Kerugian Peggugat.

13. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat menyebabkan Peggugat mengalami kerugian material berupa tagihan yang tidak terbayar oleh Tergugat sebesar Rp.7.900.000.000,- ( tujuh milyar seratus juta rupiah) ; -----



14. Bahwa selain kerugian diatas, Penggugat juga harus mengeluarkan biaya untuk jasa Pengacara pada perkara ini sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ; -----
15. Bahwa selain itu menurut hemat Penggugat sudah sepatutnya pula menurut hukum Pengadilan Negeri Semarang memutuskan bagi Tergugat I ,Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ; -----
16. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, jelas dalil-dalil dalam gugatan ini sudah berdasarkan pada hukum yang berlaku dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan , Karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan berdasarkan keadilan; -----
17. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat I,danTergugat II dalam melaksanakan isi Putusan Pengadilan ,maka dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk dapat melakukan sita Jaminan terhadap seluruh Tanah Sengketa yang dimaksud dalam posita angka 4 dan angka 10 (a,b) diatas . -----
18. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah )sehari setiap ia lalai memenuhi isi Putusan terhitung sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan. -----
19. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 180 (1) HIR ,sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta), meskipun ada upaya Banding,Kasasi ataupun Peninjauan kembali; -----



V .Tuntutan

Berdasarkan atas hal-hal yang terurai diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----

2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini; -----

3. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik No. 900/ Desa Jungut batu Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor: 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor : 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013 seluas 1.670 M2 tertulis atas nama I NYOMAN SUMIANA dengan batas-batas : -----

- Sebelah Utara : Jalan;-----

- Sebelah Timur (sekarang) : Sertipikat Hak Milik No.SHM No.1477/ Desa Jungutbatu , NIB No. 01193, Surat Ukur No. 00906/Jungutbatu/2015, tanggal 21-08-2015, seluas : 1.500 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA. -----

- Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik No. 899/Desa Jungutbatu NIB No. 00620, Surat Ukur No.00319 /Jungutbatu / 2013, tanggal 27-02-2013, seluas : 1.670 M2 atas nama I WAYAN SUMINTA. -----

-Sebelah Barat : Jalan; -----

4. Menyatakan **sah dan berharga** Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013, tanggal 01-03-2013, yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Tergugat I dengan Penggugat terhadap sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor : 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor : 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013 seluas 1.670 M2 tertulis atas nama I NYOMAN SUMIANA dengan batas-batas yaitu : -----

- Sebelah Utara : Jalan-----
- Sebelah Timur (sekarang) : Sertipikat Hak Milik No. SHM No. 1477/Desa Jungutbatu, NIB No. 01193, Surat Ukur No. 00906/Jungutbatu/2015,tanggal 21-08-2015, seluas : 1.500 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA. -----
- Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik No.899/Desa Jungutbatu NIB No.00620, Surat Ukur No. 00319/ Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013, seluas : 1.670 M2 atas nama I WAYAN SUMINTA. -
- Sebelah Barat : Jalan-----

5. Menyatakan bahwa segala perbuatan Tergugat I yang dilakukan terhadap Tanah Sengketa ,setelah keluarnya Akta Perjanjian Jual Beli, Nomor 02/2013 tanggal 01-03-2013 yang dilakukan dihadapan Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung, dan Akta Kuasa Nomor 03/2013, tanggal 01-03-2013 yang sampai saat ini belum pernah dicabut atau dibatalkan ,baik untuk melakukan melakukan pemecahan maupun pengalihan hak kepada Tergugat II, adalah **Perbuatan Melawan Hukum.** -----

6. Menyatakan bahwa pemecahan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu menjadi 2 (dua) bidang yaitu : -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 11 - dari 146

#### 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

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, NIB No. 01263, Surat Ukur No. 976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 1.270 M2 dengan perbuatan Tergugat II melakukan Jual Beli telah beralih hak ke atas nama ANANG MA'RUF atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli No. 40/2016, tanggal 25-2-2016 di hadapan Pejabat Notaris-PPAT I GUSTI NYOMAN RUPINI, SH., Notaris Kabupaten Klungkung Atau Turut Tergugat (sekarang menjadi Tanah Sengketa) , **adalah cacat hukum karena didasarkan atas perbuatan melawan hukum sehingga Batal demi hukum.** -----
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, NIB No. 01262, Surat Ukur No. 975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 400 M2 masih atas nama I NYOMAN SUMIANA atau Tergugat I yang sekarang Sertipikat Hak Milik tersebut masih tersimpan di Kantor Notaris I GUSTI NYOMAN RUPINI atau Turut Tergugat (sekarang menjadi Tanah Sengketa ), adalah cacat hukum karena didasarkan atas perbuatan melawan hukum sehingga Batal demi hukum. -----
7. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, yang telah melakukan pemecahan dan pengalihan terhadap Sertipikat Hak Milik No.900/ Desa Jungutbatu, menjadi : -----
- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, NIB No. 01263, Surat Ukur No. 976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 1.270 M2 telah beralih hak ke atas nama ANANG MARUF atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli No. 40/2016, tanggal 25-2-2016 di hadapan Pejabat Notaris-PPAT I GUSTI NYOMAN RUPINI, SH., Notaris Kabupaten Klungkung Atau Turut Tergugat. Yang sekarang menjadi Tanah Sengketa. -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 12 - dari 146



b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, NIB No. 01262, Surat Ukur No. 975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 400 M2 masih atas nama I NYOMAN SUMIANA atau Tergugat I. Yang sekarang menjadi Tanah Sengketa. -----

Adalah **Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Sertipikat Hak Milik No.1543/Desa Jungutbatu atas nama ANANG MARUF dan Sertipikat Hak Milik No. 1542/Desa Jungutbatu atas nama I NYOMAN SUMIANA, keduanya batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.**; -----

8. **Memerintahkan kepada Tergugat III** Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung untuk **Menarik** : -----

a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, NIB No. 01263, Surat Ukur No. 976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 1.270 M2 telah beralih hak ke atas nama ANANG MARUF atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli No. 40/2016, tanggal 25-2-2016 di hadapan Pejabat Notaris-PPAT I GUSTI NYOMAN RUPINI, SH.,atau Turut Tergugat, yang berada pada Tergugat II---

b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, NIB No. 01262, Surat Ukur No. 975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 400 M2 masih atas nama I NYOMAN SUMIANA atau Tergugat I yang sekarang Sertipikat Hak Milik tersebut masih tersimpan/berada di Kantor Notaris I GUSTI NYOMAN RUPINI,SH. Atau Turut Tergugat ; -----

9. **Memerintahkan kepada Tergugat III** Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung untuk **Mencoret** dari Buku Tanah yang disediakan untuk itu sehingga tidak berlaku lagi : -----

a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, NIB No. 01263, Surat Ukur No. 976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016,



seluas : 1.270 M2 telah beralih hak ke atas nama ANANG MARUF  
atau Tergugat II. -----

b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, NIB No.  
01262, Surat Ukur No. 975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016,  
seluas : 400 M2 masih atas nama I NYOMAN SUMIANA atau  
Tergugat I. -----

10. Memerintahkan Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung  
untuk **memberlakukan sah kembali Sertifikat Hak Milik No.900/  
Desa Jungut Batu**, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung,  
NIB Nomor : 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor :  
00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013 seluas 1.670 M2 tertulis  
atas nama I NYOMAN SUMIANA, yang saat ini ada dalam  
penguasaan Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung,  
dan **Menyerahkan kepada Penggugat** sebagai pihak yang berhak  
berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli, Nomor : 02/2013, tanggal 01-  
03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013, tanggal 01-03-2013 yang  
dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris PANDE  
NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten  
Klungkung;- -----

11. Menyatakan bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I  
,Tergugat II dan Tergugat III, mengakibatkan kerugian material pada  
pihak Penggugat ; -----

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala  
kerugian yang dialami Penggugat secara tunai dan sekaligus, yakni  
sebesar **Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah)** dengan  
perincian sebagai berikut : -----

a. Kerugian Material **Rp. 7.900.000.000,- (tujuh milyar seratus juta  
rupiah)** -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Biaya Jasa Pengacara **Rp. 100.000.000,-** (*seratus juta rupiah*) ----

13. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan dalam perkara ini; -----

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar **Rp.5.000.000,-** (*lima juta rupiah*) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan; ----

15. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk serta mematuhi isi putusan dalam perkara ini ; -----

16. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan, walau ada Verzet, Banding atau kasasi; -----

17. Menghukum Tergugat agar membayar biaya perkara . -----

**A t a u :** -----

Apabila Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain mohon putusan yang adil dan baik (**Ex Aequo Et Bono** ). -----

**Menimbang**, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk itu, kedua belah pihak yang bersengketa telah hadir di persidangan Pihak Penggugat hadir Kuasanya saudara WAYAN SUNIATA,SH., dan NI KETUT LATRI,SH.SE., Pihak Tergugat I hadir Kuasanya saudara **Dr. NYOMAN SUKANDIA,SH.MH, I MADE ADHY MUSTIKA,SH, NYOMAN PUTRA,SH dan NI MADE MURNIATI,SH** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Juli 2016 yang telah didaftarkan dalam Buku Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 27 Juli 2016, Nomor : 54/SK/2016/PN Srp yang berkedudukan di Jalan Prof. Dr. Ida Bagus Mantra, Puri Chandra Asri Blok B, No. 10 Tohpati, Denpasar, Pihak Tergugat II hadir Kuasanya saudara **AGUS SAMIJAYA,SH.MH., DEWA ALIT SUNARYA,SH., IKA NEDI WAHYUDI,SH., dan BAMBANG WALUYOJATI,SH.,** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Agustus 2016 yang telah didaftarkan dalam Buku Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 18 Agustus 2016,

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 15 - dari 146

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 64/SK/2016/PN Srp adalah Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum " **ASA LAW FIRM**" yang berkedudukan di Jalan Kapten Cok Agung Tresna, No. 49 Renon, Denpasar dan Pihak Tergugat III hadir saudara **I GUSTI AGUNG NYOMAN DIATMIKA, SH** Turut Tergugat datang sendiri di persidangan; -----

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Majelis Hakim sesuai dengan ketentuan pasal 154 Rbg serta Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2016, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim telah mengeluarkan Penetapan Nomor : 37/ Pdt.G/2016/PN.Srp yang menunjuk sdr. **NI NYOMAN MEI MELIANAWATI, S.H.,** sebagai Hakim Mediator, untuk mendamaikan pihak-pihak yang berperkara, akan tetapi berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tertanggal 20 Juli 2016, ternyata Mediasi tersebut tidak berhasil ;

**Menimbang**, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan, dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap mempertahankan isi gugatan dan tidak ada perbaikan terhadap gugatan tersebut ; -----

**Menimbang**, bahwa selanjutnya terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara tertulis di persidangan tertanggal 10 Agustus 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

**DALAM EKSEPSI :** -----

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan aquo (Diskualifikasi in Persona); -----  
Bahwa diterbitkannya Akta No. 02/2013 tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013 tanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn. terhadap tanah sengketa, adalah didasarkan pada kesepakatan semu, oleh karena transaksi tersebut tidaklah nyata, atau untuk tegasnya Akta tersebut

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 16 - dari 146

#### 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)



dimunculkan karena didasarkan atas kesepakatan pengurusan pensertifikatan tanah milik keluarga besar Tergugat I kepada Penggugat, dimana tanah sengketa tersebut diserahkan kepada Penggugat sebagai ongkos pembuatan sertifikat, jadi tidak ada pembayaran nyata dari harga tanah dimaksud, sedangkan sertifikatnya tetap berada dalam kekuasaan Tergugat I, lagi pula dan sesuai rencana bahwa tanah tersebut oleh Penggugat akan segera diuangkan alias dijual; -----

Namun demikian, dan walaupun tanah tersebut merupakan jasa pengerjaan Pensertifikatan keluarga besar Tergugat I, dan untuk merealisasikan penjualannya, dan beberapa bulan kemudian sejak dibuatnya akta tersebut, Tergugat I telah menemukan calon pembeli, karenanya atas kesepakatan harga, Penggugat serta merta memerintahkan kepada Tergugat I untuk menjualnya dan terealisasi dengan harga Rp.1.300.000.000 ( satu milyar tiga ratus juta rupiah) dan pembelinya adalah Tergugat II (ANANG MA'RUF) sebagaimana akta Pengikatan Jual Beli No.150 tanggal 18 Juni 2013, dihadapan Ida Ayu Kalpikawati Notaris/PPAT di Klungkung; -----

Adapun uang hasil penjualan tanah sengketa tersebut, Tergugat I telah serahkan kepada Penggugat melalui pegawai atau staf Penggugat yang bernama AYU ANGRA NATALIA DEWI,SE., sehingga Penggugat tidak lagi mempunyai hak atas tanah sengketa tersebut, namun akta No.02/2013 tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor :03/2013 tanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn. tidak pernah dibatalkan oleh Penggugat , sehingga dengan demikian Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan ini berdasarkan akta tersebut.; -----

2. Bahwa Akta Perjanjian jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I No.02/2013 tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor :03/2013 tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01-03-2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn. terhadap tanah sengketa, bertentangan dengan hukum oleh karena pengertian jual beli sebagaimana ketentuan pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga namun dalam pengikatan jual beli tersebut diatas tanah sengketa dan sertifikatnya masih ada penguasaan atau belum diserahkan kepada Penggugat begitu pula tentang harga, Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran dari Penggugat atas dasar tersebut perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan undang-undang, lebih lanjut dalam pasal 1459 KUH Perdata menentukan Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut pasal 612, 613 dan 616, sehingga Penggugat tidak ada dasar hak menuntut tanah sengketa; -----

3. Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas, oleh karena sebagaimana dalam uraian gugatan yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah sertifikat hak milik nomor 900/desa Jungutbatu, kecamatan Nusa Penida,Kabupaten Klungkung NIB Nomor :22.06.04.15.00621, surat ukur Nomor : 00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-02-2013 seluas 1670 M2 atas nama I Nyoman Sumiana dan sekarang tanah sengketa tersebut telah terjadi pemecahan menjadi dua bidang : ---
  - a. Sertifikat hak milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, NIB NO.01263, surat ukur No.976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016 seluas 1270 M2 telah beralih hak ke atas nama Anang Ma'ruf atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli No.40/2016, tanggal 25-2-2016 di hadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH. Notaris

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 18 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Klungkung atau Turut Tergugat yang sekarang menjadi tanah Sengketa ; -----

- b. Sertifikat hak milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, NIB No.01262, surat ukur No.975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas 400 M2 masih atas nama I Nyoman Sumiana atau Tergugat I yang sekarang sertifikat hak milik tersebut masih tersimpan di kantor Notaris I Gusti Nyoman Rupini atau Turut Tergugat yang sekarang menjadi tanah sengketa; -----

Bahwa atas dasar uraian tersebut diatas obyek sengketa tidak jelas atau kabur apakah yang menjadi obyek sengketa sertifikat Hak milik No.900/Desa Jungutbatu atau sertifikat hak milik No.1543/Desa Jungutbatu dan sertifikat hak milik No.1542/Desa Jungutbatu. -----

4. Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas oleh karena antara posita dan petitumnya tidak saling mendukung khususnya tuntutan ganti tidak didasarkan atas uraian posita secara jelas atau terperinci; -----

**DALAM POKOK PERKARA :**-----

**DALAM KOMPENSI :**-----

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakuinya secara tegas-tegas; -----
2. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli No.02/2013 tanggal 01-03-2013 dan Akta kuasa No.03/2013 tanggal 01-03-2013 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH.M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung dengan alamat Jalan Ngurah Rai No.61 Klungkung, walaupun perjanjian dan kuasa tersebut dalam suatu akta notaris, dimana Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah sengketa (Sertifikat Hak Milik No.900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung Nib: 22.06.04.15.00621, Surat ukur No.003201 Jungutbatu/2013 tanggal 27 -

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 19 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02-2013 seluas 1670 atas nama I Nyoman Sumiana) kepada pihak lain maupun kepada dirinya sendiri, namun mengingat riwayat terjadinya perjanjian jual beli dan kuasa tersebut berdasar atas upah sebagai pembayaran pengurusan tanah-tanah milik keluarga besar Tergugat I oleh Penggugat dan oleh karena Tergugat I tidak mempunyai uang untuk membayar jasa Penggugat, maka Tergugat I dalam posisi yang lemah dan terdesak sehingga terpaksa menandatangani akta-akta tersebut yang memberatkan bagi Tergugat I, sehingga akta-akta tersebut adalah merupakan kehendak sepihak dari Penggugat dan tidak adil bagi Tergugat I dan hal ini secara jelas dalam Akta No.02/2013 dalam pasal 1 halaman 3 alenia 2 mengatur para penghadap menghendaki akta ini ditandatangani, sementara sertifikat tersebut dalam pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, apabila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertifikat tersebut bermasalah dan tidak dapat ditransaksikan maka perjanjian ini batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah diterima oleh pihak pertama wajib dikembalikan kepada pihak kedua. bahwa oleh karena Perjanjian Jual beli No.02/2013 dan Akta Kuasa No.03/2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn. Notaris di klungkung dibuat atas riwayat sebagai pembayaran jasa dari Tergugat I kepada Penggugat untuk mengurus tanah-tanah milik keluarga besar Tergugat I, hal ini adalah merupakan jual beli semu atau pura-pura oleh karena Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran dan juga tanah yang menjadi obyek jual beli tidak pernah diserahkan kepada pembeli, sehingga akta-akta tersebut bertentangan dengan pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 20 - dari 146



3. Bahwa Akta Jual beli No.02/2013 dan Akta Kuasa No.03/2013 tertanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn. notaris di Klungkung riwayatnya dibuat dan atau ditandatangani oleh Tergugat I atas dasar pembayaran jasa kepada Penggugat atas pengurusan tanah- tanah milik keluarga besar Tergugat I, oleh karena akta-akta tersebut dibuat atas pembayaran jasa dari Tergugat I kepada Penggugat dimana Penggugat adalah juga jabatannya sebagai notaris, hal ini telah melanggar ketentuan pasal 1468 KUH Perdata yang menentukan : Para Hakim, Jaksa, Panitera, Advokat, Pengacara, Juru Sita dan Notaris tidak boleh atas dasar penyerahan menjadi pemilik hak dan tuntutan yang menjadi pokok perkara yang sedang ditangani oleh Pengadilan Negeri yang dalam wilayahnya mereka melakukan pekerjaan atas ancaman kebatalan serta penggantian biaya, kerugian dan bunga, begitu pula M. Yahya Harahap,SH. dalam bukunya Segi-Segi Hukum Perjanjian, penerbit Alumni Bandung 1986 halaman 186-187 menyatakan larangan jual beli terhadap beberapa oknum, kiranya dapat diartikan, bahwa oknum-oknum tersebut tidak kuasa/tidak cakap melakukan persetujuan jual beli. Larangan jual beli ini antara lain berlaku terhadap Para Hakim. Jaksa, panitera, pengacara, juru sita dan notaris dilarang bertindak sebagai pembeli atas barang-barang yang ada hubungannya dengan tugas yang mereka jabat; -----
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 5 adalah benar dan hal ini merupakan pengakuan dihadapan pengadilan, sehingga pengakuan ini merupakan bukti sempurna yang kebenarannya tidak perlu dibuktikan lagi dan terhadap tanah sertifikat hak milik No.900/Desa Jungutbatu,luas 1670 M2 atas nama I Nyoman Sumiana yang menjadi obyek Perjanjian Jual Beli No.02/2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn. Notaris di Klungkung pernah ada keberatan dari

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 21 - dari 146



keluarga Tergugat I yaitu I Made Sukerta atas keberatan tersebut Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk menjual tanah sengketa kepada pihak lain dan Tergugat I berusaha mencari pembeli akhirnya Tergugat I mendapatkan pembeli seseorang yang bernama ANANG MA'RUF dan atas persetujuan Penggugat tanah tersebut dijual kepada ANANG MA'RUF, oleh karena tanah sengketa masih atas nama Tergugat I, selanjutnya Tergugat I dengan ANANG MA'RUF membuat Pengikatan Jual Beli No.150 tanggal 18 Juni 2013, dihadapan Ida Ayu Kalpikawati Notaris/PPAT di Klungkung dan uang hasil penjualan tanah sengketa Tergugat I serahkan kepada Penggugat melalui pegawai atau staf Penggugat yang bernama AYU ANGRA NATALIA DEWI,SE., sehingga dalil gugatan Penggugat angka 6 adalah tidak benar; -----

5. Bahwa tanah sengketa telah dijual kepada Anang Ma'ruf dan uang penjualan tanah tersebut telah diterima oleh Penggugat, sehingga tidak ada alas hak Penggugat menuntut tanah sengketa, hal ini secara jelas diatur dalam pasal 1 halaman 3 alinea 2 dalam Perjanjian Jual Beli No.02/2013 tertanggal 01-03- 2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn, notaris di Klungkung mengatur : Para Penghadap menghendaki akta ini ditandatangani, sementara sertifikat tersebut dalam pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, apabila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertiiat tersebut bermasalah dan tidak dapat ditransaksikan , maka perjanjian ini batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah diterima oleh pihak pertama, wajib dikembalikan kepada pihak kedua, oleh karena tanah sengketa telah dijual kepada Anang Ma"ruf atas persetujuan Penggugat dan uang hasil penjualan tanah sengketa telah diserahkan dan atau diterima Penggugat, maka Akta Perjanjian Jual Beli No.02/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn. Notaris di Klungkung dinyatakan batal; -----

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 7 adalah tidak benar yang benar adalah setelah Tergugat I membuat dan menandatangani Perjanjian Jual Beli terhadap tanah sengketa dengan Tergugat II sebagaimana Akta No.150 tertanggal 18 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Ida Ayu Kalpikawati,SH. Notaris di Klungkung, selanjutnya tanah sengketa dimasalahkan dan atau digugat oleh keluarga besar Tergugat di Pengadilan Negeri Semarang dalam register perkara No. 30/Pdt.G/2013/PN.SP. dengan adanya gugatan tersebut pihak Tergugat II tidak bisa melanjutkan jual beli tanah sengketa dan akhirnya antara Tergugat I dengan Tergugat II atas saran dan persetujuan Penggugat dan juga Penggugat berjanji akan mengembalikan uang penjualan tanah sengketa akhirnya disepakati membuat perjanjian pembatalan jual beli tanah sengketa yaitu Akta No.150 tertanggal 18 Juni 2013 dengan Akta No.01 tertanggal 17-06-2014 yang dibuat dihadapan Anak Agung Ngurah Manik Danendra,SH. Notaris di Denpasar; -----

7. Bahwa Akta No.01 tertanggal 17-06-2014 yang pada pokoknya isinya mengatur hal-hal sebagai berikut : -----

a. bahwa pihak kedua (Tergugat II) telah membeli sebidang tanah yaitu Sertifikat Hak Milik No.900 yang terletak di Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, seluas 1670 M2, tertulis atas nama Nyoman Sumiana dan telah diadakan Pengikatan Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ida Ayu Kalpikawati dengan Akta Jual Beli No.150 tanggal 18 Juni 2013; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 23 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. pihak Tergugat I berjanji membayarkan kembali uang yang telah diterimanya kepada Tergugat II uang sebesar Rp.1.450.000.000 (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah); -----
- c. pengembalian uang tersebut paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja dari penandatanganan akta ini; -----
8. Bahwa berdasarkan Akta No.01 tanggal 17-06-2014 yang dibuat dihadapan Anak Agung Ngurah Manik Danendra,SH Notaris di Denpasar Tergugat I tidak bisa mengembalikan uang sebagaimana perjanjian tersebut diatas, oleh karena Penggugat tidak bisa memberikan uang sebagaimana janjinya dengan Tergugat I dan juga Tergugat I telah beberapa kali menghubungi dan mendatangi Penggugat untuk memenuhi janjinya akan tetapi hal tersebut tidak bisa terpenuhi, dilain pihak Tergugat I berulang kali dihubungi oleh Tergugat II untuk memenuhi perjanjian tersebut yang mana Tergugat I tidak bisa memenuhinya, oleh karena pengembalian uang tersebut sangat tergantung dari Penggugat; --
9. Bahwa Penggugat tidak bisa memenuhi janjinya untuk mengembalikan uang jual beli tanah sengketa kepada Tergugat II sebagaimana dimaksud angka 8 diatas, Tergugat I merasa malu dengan Tergugat II dan Tergugat I sebagai seorang yang beritikad baik, oleh karena tanah sengketa masih atas nama dan menjadi hak Tergugat I akhirnya dicari jalan keluar antara Tergugat I dengan Tergugat II diperoleh kesepakatan untuk adanya kepastian terhadap tanah sengketa, akhirnya dilakukan pemecahan tanah sengketa yaitu sebagian seluas 1270 M2 dengan cara jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Akta Jual Beli No.40/2016 tanggal 25-2-2016 yang dilakukan dihadapan I Gusti Nyoman Rupini,SH. Notaris/PPAT di Klungkung ; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 24 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pemecahan atau jual beli tanah sengketa tersebut didasarkan atas alas hak yang sah, sehingga pemecahan dan jual beli adalah sah menurut hukum-----

10. Bahwa pemecahan dan jual beli tanah sengketa tersebut diatas sebagaimana jawaban angka 9 diatas didasarkan atas alas hak yang sah, sehingga sertifikat yang terbit atas dasar tersebut adalah sah menurut hukum yaitu : -----

- a. Sertiikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu NIB No.01263, Surat Ukur No.976/Jungutbatu/2016 tanggal 01-02-2016,se'luas 1270 M2 atas nama ANANG MA'RUF; -----
- b. Sertifikat Hak Milik No.1542/Desa Jungutbatu,NIB No.01262, Surat Ukur No.975/Jungutbatu/2016, seluas 400 M2 atas nama I NYOMAN SUMIANA; -----

11. Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut diatas tidak benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena tuntutan Penggugat yaitu tuntutan pokoknya adalah perbuatan melawan hukum dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka tuntutan Penggugat selain dan selebihnya sepatutnya ditolak; -----

## DALAM REKONPENSI : -----

1. Bahwa segala yang terurai dalam bagian konpensasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dalam bagian Rekonpensi ini ; -----
2. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli No.02/2013 tanggal 01-03-2013 dan Akta kuasa No.03/2013 tanggal 01-03-2013 antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat I dalam konpensi yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn, Notaris di Kabupaten Klungkung dengan alamat Jalan Ngurah Rai No.61 Klungkung, walaupun

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 25 - dari 146



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian dan kuasa tersebut dalam suatu akta notaris, dimana Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah sengketa (sertifikat hak milik No.900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung Nib :22.06.04.15.00621, Surat ukur No.00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-02-2013 seluas 1670 atas nama I Nyoman Sumiana (Penggugat Rekonpensi) kepada pihak lain maupun kepada dirinya sendiri, namun mengingat riwayat terjadinya perjanjian jual beli dan kuasa tersebut berdasarkan atas upah sebagai pembayaran pengurusan tanah-tanah milik keluarga besar Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dalam konpensi dan oleh karena Penggugat Rekonpensi tidak mempunyai uang untuk membayar jasa Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi /Tergugat I dalam konpensi posisi yang lemah dan terdesak sehingga terpaksa menandatangani akta-akta tersebut yang memberatkan bagi Tergugat I, sehingga akta-akta adalah merupakan kehendak sepihak dari Penggugat dan tidak adil bagi Tergugat I dan hal ini secara jelas dalam Akta No.02/2013 dalam pasal 1 halaman 3 alinea 2 mengatur para penghadap menghendaki akta ini ditandatangani, sementara sertifikat tersebut dalam pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, apabila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertifikat tersebut bermasalah dan tidak dapat ditransaksikan maka perjanjian ini batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah diterima oleh pihak pertama wajib dikembalikan kepada pihak kedua.bahwa oleh karena Perjanjian Jual beli No.02/2013 dan Akta Kuasa No.03/2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn. Notaris di klungkung dibuat atas riwayat sebagai pembayaran jasa dari Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat I konpensi kepada Penggugat untuk mengurus tanah-tanah milik keluarga besar Penggugat rekonpensi, hal ini adalah merupakan jual beli semu

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 26 - dari 146



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau pura-pura oleh karena Tergugat dalam rekonsesi tidak pernah menerima pembayaran dan juga tanah yang menjadi obyek jual beli tidak pernah diserahkan kepada pembeli, sehingga akta-akta tersebut bertentangan dengan pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diriya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan; -----

3. Bahwa Akta Jual beli No.02/2013 dan Akta Kuasa No.03/2013 tertanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH.M.Kn. notaris di Klungkung riwayatnya dibuat dan atau ditandatangani oleh Penggugat rekonsesi atas dasar pembayaran jasa kepada Tergugat rekonsesi atas pengurusan tanah-tanah milik keluarga besar Penggugat dalam Rekonsesi/Tergugat dalam rekonsesi oleh karena akta-akta tersebut dibuat atas pembayaran jasa dari Penggugat rekonsesi/Tergugat I konsesi kepada Tergugat Rekonsesi dimana Tergugat rekonsesi adalah juga jabatannya sebagai notaris, hal ini telah melanggar ketentuan pasal 1468 KUH Perdata yang menentukan Para Hakim, Jaksa, Panitera, Advokat, Pengacara, Juru Sita dan Notaris tidak boleh atas dasar penyerahan menjadi pemilik hak dan tuntutan yang menjadi pokok perkara yang sedang ditangani oleh Pengadilan Negeri yang dalam wilayahnya mereka melakukan pekerjaan atas ancaman kebatalan serta penggantian biaya, kerugian dan bunga, begitu pula M Yahya Harahap, SH. dalam bukunya Segi-Segi Hukum Perjanjian, penerbit Alumni Bandung 1986 halaman 186-187 menyatakan larangan jual beli terhadap beberapa oknum, kiranya dapat diartikan, bahwa oknum-oknum tersebut tidak kuasa/tidak cakap melakukan persetujuan jual beli. Larangan jual beli ini antara lain berlaku terhadap Para Hakim, Jaksa, panitera, pengacara, juru sita dan notaris dilarang

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 27 - dari 146



bertindak sebagai pembeli atas barang-barang yang ada hubungannya dengan tugas yang mereka jabat. -----

4. Bahwa terhadap tanah sertifikat hak milik No.900/Desa Jungutbatu,luas 1670 M2 atas nama I Nyoman Sumiana yang menjadi obyek Perjanjian Jual Beli No.02/2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn. Notaris di Klungkung pernah ada keberatan dari keluarga Penggugat rekonsensi/Tergugat I dalam konpensi yaitu I Made Sukerta atas keberatan tersebut Tergugat Rekonsensi meminta kepada Penggugat rekonsensi untuk menjual tanah sengketa kepada pihak lain dan Penggugat rekonsensi Tergugat I dalam rekonsensi berusaha mencari pembeli akhirnya Tergugat I mendapatkan pembeli seseorang yang bernama ANANG MARUF dan atas persetujuan Penggugat tanah tersebut diual kepada ANANG MARUF,seharga Rp.1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus ribu rupiah) oleh karena tanah sengketa masih atas nama Penggugat rekonsensi/Tergugat I, dalam konpensi selanjutnya Penggugat rekonsensi dengan ANANG MARUF membuat Pengikatan Jual Beli NO.150 tanggal 18 Juni 2013, dihadapan Ida Ayu Kalpikawati Notaris/PPAT di Klungkung dan uang hasil penjualan tanah sengketa tersebut Penggugat rekonsensiTergugat I dalam konpensi serahkan kepada Tergugat rekonsensi. -----

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan angka 1 s/d 4 diatas Akta Perjanjian Jual Beli No.02/2013 tertanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa NO.03/2013 tertanggal 01-03-2013 dibuat oleh Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni, SH.M.Kn, Notaris di klungkung telah melanggar ketentuan yang berlaku dan merupakan jual beli semu atau pura dan juga telah terjadi penyalahgunaan keadaan (Misbruik van omstandiheden), maka sudah patut Akta Perjanjian Jual Beli No.02/2013 tertanggal 01-03-2013 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Kuasa No.03/2013 tertanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn., Notaris di klungkung dinyatakan batal demi hukum; -----

6. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Jual Beli No.02/2013 tertanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa No.02/2013 tertanggal 01-03-2013 adalah batal demi hukum, maka tanah sertifikat hak milik Nomor 900/0esa Junsebagian, Klungkung NIB Nomor 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013, seluas 1670 M2 atas nama I Nyoman Sumiana adalah sah hak milik Penggugat Rekonpensi; -----

7. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas sertifikat hak milik No.900/ Desa Jungutbatu, sehingga perbuatan Penggugat Rekonpensi melakukan pemecahan dengan cara melakukan jual beli sebagian seluas 1270 M2 antara Penggugat Rekonpensi dengan Anang Ma"ruf berdasarkan Akta Jual Beli No.40/2016 tanggal 25-2-2016 yang dilakukan dihadapan I Gusti Nyoman Rupini,SH. Notaris/PPAT di Klungkung; -----

Bahwa pemecahan tanah tersebut diatas didasarkan atas alas hak yang sah, sehingga sertifikat yang terbit atas dasar tersebut adalah sah menurut hukum yaitu: -----

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu NIB No.01263, Surat Ukur No.976/Jungutbatu/2016 tanggal 01-02-2016,seluas 1270 M2 atas nama ANANG MARUF. -----
- b. Sertifikat Hak Milik No.1542/Desa Jungutbatu,NIB No.01262, Surat Ukur No.975/Jungutbatu/2016, seluas 400 M2 atas nama I NYOMAN SAMIANA; -----

8. Bahwa sebagian sertifikat hak milik No.900/Desa Jungutbatu, seluas 1670 (seribu enam ratus tujuh puluh) M2 atas nama I Nyoman Samiana

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 29 - dari 146

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat Rekonvensi) sekitar bulan agustus 2014, telah memperoleh calon pembeli serius, dan telah pula sepakat perihal harganya, selanjutnya calon pembeli tersebut telah pula bersedia membayar DP (uang muka). -----

Bahwa Uang Muka tersebut dipercayakan dan dititipkan oleh Calon Pembeli kepada Notaris Penyelenggara transaksi jual beli dimaksud; ----

Selanjutnya atas bukti keseriusan tersebut, memang benar uang muka tersebut ditransfer oleh calon pembeli ke Nomor Rekening milik Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn. Notaris di Klungkung, yakni sebesar Rp.257.284.000 (dua ratus juta lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah). -----

Namun alangkah mengejutkan dan mengherankan ketika Penggugat Rekonvensi mendatangi Notaris Pande Nyoman Anggreni untuk menagih Uang Muka yang ditipkan kepadanya tersebut, karena mendapat jawaban bahwa dana sejumlah tersebut telah ditransfer kepada orang yang tidak berhak, yakni katanya atas permintaan sehingga diberikan kepada TERGUGAT REKONVENSI. Dan ternyata tidak berhenti sampai disitu, oleh karena Notaris telah juga menyiapkan skenario susulan, yaitu dengan mempersiapkan serta menyuruh Penggugat Rekonvensi untuk menandatangani dua buah kwitansi yakni; yang pertama adalah kwitansi seolah olah ada serah terima uang antara Notaris dengan Penggugat Rekonvensi, dan Kewitansi yang kedua adalah seolah olah ada tanda terima penyerahan uang dari Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, pada hal dan kenyataannya dana tersebut telah ditransfer terlebih dahulu oleh Notaris kepada Tergugat Rekonvensi, karenanya untuk perkara ini dan oleh karena menyangkut perkara pidana, maka tindakan persekongkolan yang telah dilakukan secara

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 30 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama sama yakni antara Tergugat Rekonpensi dengan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni akan diajukan laporan pidana secara tersendiri;

9. Bahwa selanjutnya, perihal jual beli sebagian tanah sertifikat hak milik No.900/Desa Jungutbatu sebagaimana dimaksud angka 8 diatas oleh karena ada persoalan administrasi, akhirnya calon pembeli meminta pengembalian uang muka dimaksud, oleh karena Tergugat Rekonpensi menguasai uang muka tersebut tanpa alas hak yang sah, maka perbuatan Tergugat Rekonpensi adalah perbuatan melawan hukum.; -----

10. Bahwa perbuatan Tergugat rekonpensi adalah perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sudah sepatutnya Tergugat Rekonpensi dihukum untuk mengembalikan uang muka tersebut sejumlah Rp.257.284.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi ditambah dengan bunga 2 % setiap bulannya dihitung sejak tanggal 6-8-2014 sampai dengan Tergugat Rekonpensi membayar uang tersebut kepada Penggugat Rekonpensi.; -----

11. Bahwa untuk menjamin gugatan ini Penggugat rekonpensi mohon agar diletakan sita atas harta kekayaan Tergugat Rekonpensi untuk dapat dijadikan jaminan pengembalian atas tuntutan Penggugat rekonpensi.

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut diatas Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat Rekonpensi agar majelis hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut: -----

**Dalam Eksepsi :**-----

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I ; -----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----

**Dalam Kompensi :**-----

Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya. -----



**Dalam Rekonpensi :** -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan hukum Akta Jual Beli No.02/2013 tertanggal 01-03-2013 dan surat kuasa No.03/2013 tertanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn. Notaris di Klungkung, tidak sah, atau tidak memiliki kekuatan hukum dan batal demi hukum; -----
3. Menyatakan sertifikat Hak Milik No.900/Desa Jungutbatu luas 1720 M2 atas nama I Nyoman Sumiana sah milik Penggugat Rekonpensi; -----
4. Menyatakan pemecahan sertifikat Hak Milik No.900/Desa Jungutbatu menjadi dua sertifikat yaitu masing-masing sertifikat hak milik No1542/Desa Jungutbatu luas 400 M2 atas nama I Nyoman Sumiana dan Sertifikat Hak Milik No. 1543/Desa Jungutbatu luas 1320 M2 atas nama Anang Maruf adalah sah menurut hukum; -----
5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yakni mengambil tanpa hak uang muka pembelian tanah sebesar Rp.257.284.000 (dua ratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) yang dititipkan pada Notaris Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn; -----
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengembalikan uang sejumlah Rp.257.284.000 (dua ratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi; -----
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar 2 % untuk setiap bulannya dari Rp.257.284.000, dan dihitung sejak 6-8-2014 sampai Tergugat melakukan pembayaran lunas uang tersebut; -----
8. Menyatakan sah sita jaminan yang diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Semarang; -----



**Dalam Kompensi/Rekompensi :** -----

Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini; -----

**Menimbang**, bahwa selanjutnya atas surat gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan tertanggal 18 Agustus 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

**I. DALAM KONVENSI.** -----

**A. Dalam Eksepsi :**-----

**A.1.PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO MERUPAKAN PENGGUGAT YANG BERITIKAD BURUK.** -----

1. Bahwa Tergugat II telah membeli atas sebagian bidang tanah seluas 1270 M2 dari luas asal keseluruhan seluas 1670 M2 dengan SHM Nomor : 900 / Jungutbatu, NIB. Nomor : 2206.04.15.00521 Surat Ukur Nomor : 00320/Jungutbatu tanggal 27- 02-2013 terletak di Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung tercatat atas nama I Nyoman Sumiana dengan harga keseluruhannya senilai Rp. 1.300.000.000,- ( satu milyar tiga ratus juta rupiah ) yang dilakukan dihadapan Notaris / PPAT I Gusti Nyoman Rupini, SH., Mkn dengan Akta Jual Beli Nomor 40/2016 tanggal 25 – 01 - 2016;---
2. Bahwa Tergugat II adalah pembeli dengan itikad baik karena telah melaksanakan seluruh kewajibanya sebagai pembeli dan telah menjalankan seluruh prosedur jual beli dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;-----
3. Bahwa dalam proses mediasi perkara aquo terungkap fakta, bahwa sejak awal terjadinya proses jual beli diantara Tergugat I dengan Tergugat II, Penggugat telah mengetahui bahkan Penggugatpun turut terlibat didalam terjadinya proses transaksi jual beli tanah tersebut. Bahkan menurut pengakuan Tergugat I, Penggugatlah yang



menyuruh Tergugat I untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat II;-----

4. Bahwa proses jual beli antara Tergugat I dengan Trgugat II pada awalnya dilakukan dihadapan Notaris Ida Ayu Kalpikawati, SH., Mkn dengan akte Jual Beli Nomer 150 tanggal 118 Juni 2013 dan telah selesai. Namun pada saat akan dilakukan proses balik nama ke atas nama Tergugat II ternyata ada blokir yang dilakukan keluarga Tergugat I ( penjual ); -----
5. Bahwa sejak itu proses balik nama sertifikat dari Tergugat I ke atas nama Tergugat II menjadi terhambat. Mandeg ; -----
6. Bahwa setelah adanya blokir dan proses jual beli menjadi mandeg, secara tiba-tiba Tergugat II ditawarkan dan dibujuk rayu oleh Penggugat yang katanya mewakili Tergugat I ( penjual ) meminta agar Tergugat II mau membatalkan transaksi jual beli yang telah selesai tersebut dengan alasan kasihan pada Tergugat II karena jual beli dan balik namanya menjadi tidak jelas dan terkatung-katung, selain itu Tergugat II juga dijanjikan bahwa seluruh uang pembelian tanah yang telah dibayarkan Tergugat II kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.300.000.000,- ( satu milyar tiga ratus juta rupiah ) akan dikembalikan secara utuh bahkan akan ditambah dengan kompensasi kerugian sebesar Rp. 150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah ) sehingga jika Tergugat II mau membatalkan transaksi jual beli yang telah dilakukan akan mendapat pengembalian uang sebesar Rp. 1 450.000.000,- ( satu milyar seratus lima puluh juta rupiah ); -----
7. Bahwa atas bujuk rayu dari Penggugat tersebut serta saat itu Tergugat II pun mulai merasa lelah mengurus jual beli yang tak kunjung beres tersebut serta tanpa memiliki prasangka apapun



akhirnya Tergugat II menyepakati tawaran dari Penggugat tersebut dan kemudian oleh Penggugat dibuatkanlah Akta Pembatalan Jual Beli No. 01 tanggal 17 – 06 – 2014 di kantor Penggugat; -----

8. Bahwa meski telah dibuatkan Akta Pembatalan Jual Beli tersebut diatas sampai batas waktu yang ditentukan uang pengembalian jual beli dan tambahan kompensasi yang dijanjikan Pengugat dan Tergugat I tersebut tidak kunjung direalisasikan. Akan tetapi sejak saat itu baik Tergugat I maupun Penggugat selalu mengejar Tergugat II maupun Notaris Ida Ayu Kalpikawati., SH., Mkn agar menyerahkan Sertifikat tanah yang telah ditransaksikan tersebut kepada mereka dengan alasan jual beli telah dibatalkan; -----

9. Namun berkat kehati-hatian Notaris Ida Ayu Kalpikawati Sertifikat tersebut tetap ditahan dan baru akan diserahkan kepada Penggugat atau kepada Tergugat I apabila pengembalian uang jual beli milik Tergugat II tersebut telah dikembalikan kepada Tergugat II; -----

10. Bahwa setelah adanya gugatan yang diajukan Penggugat kemudian terungkap berdasarkan pengakuan Tergugat I didalam proses mediasi maupun diluar mediasi bahwa scenario pembatalan jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut di dalangi oleh Penggugat karena Pengugat dan Tergugat I mendapatkan calon pembeli baru dengan tawaran harga yang lebih mahal. Dan saat itu tipu muslihat dan bujuk rayu Penggugat terhadap Tergugat II berhasil sehingga saat itu Tergugat I dan Tergugat II mau membuat Akta Pembatalan Jual Beli No. 01 tanggal 17 – 06 – 2014 yang dibuat oleh Penggugat dikantor Penggugat sendiri; -----

11. Bahwa actor dibalik skenario pembatalan jual beli tanah yang kini disengketakan Penggugat tersebut didalangi oleh Penggugat sendiri, karena Penggugat dan Tergugat I menemukan pembeli yang lebih



mahal dan telah menerima down payment sebesar Rp. 257.000.000,-  
( dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah ) dari si calon pembeli baru  
tersebut dan menurut pengakuan Tergugat I uangnyapun telah  
diminta dan diterima oleh Penggugat. Sedangkan rencananya  
transaksi dengan calon pembeli baru tersebut akan dilakukan di  
Notaris Putu Anggraeni, SH. Mkn. -----

12. Bahwa kemudian ternyata si calon pembeli baru tersebut meminta  
pembatalan rencana jual beli karena rumit dan tidak jelas dan  
meminta pengembalian uang down payment / tanda jadi tersebut  
kepada Tergugat I dan Penggugat namun tidak bisa dipenuhi dan  
tidak dikembalikan Penggugat; -----

13. Bahwa dengan gagalnya rencana jahat yang penuh tipu muslihat dari  
Penggugat dan gagalnya transaksi jual beli dengan calon pembeli  
baru tersebut akhirnya pengembalian uang pembelian tanah beserta  
janji uang kompensasi ganti rugi dari Tergugat I maupun Penggugat  
kepada Tergugat II sebagaimana diperjanjikan didalam ketentuan  
pasal 3 Akta Perjanjian Jual Beli No. 01 tanggal 17 – 06 – 2014 tidak  
pernah terealisasi; -----

14. Bahwa dengan demikian sangat jelas dan gamblang bahwa sejak  
awal Penggugat telah mengetahui dan terlibat atas terjadinya  
transaksi jual beli tanah diantara Tergugat I dengan Tergugat II  
Sehingga sangat tidak benar dan merupakan kebohongan besar  
dalih Penggugat yang mengatakan tidak mengetahui adanya  
transaksi tanah diantara Tergugat I engan Tergugat II tersebut.  
Sebaliknya Pengugat baik dalam kedudukannya sebagai pribadi  
maupun dalam kedudukan sebagai Notaris / PPAT dengan itikad  
tidak baik / itikad buruk telah melakukan berbagai rekayasa, tipu  
daya dan menjadi dalang dibalik terjadinya kekisruhan jual beli



antara Tergugat I dengan Tergugat II termasuk dalam merekayasa rencana batalnya jual beli diantara Tergugat I dengan Tergugat II.

Dengan demikian diajukan gugatan a quo oleh Penggugat dengan sangat nyata dan gamblang jelas-jelas didasari oleh itikad buruk dengan tujuan semata-mata ingin mengeruk keuntungan pribadi meski dengan mengorbankan orang lain khususnya Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik. Sehingga dengan demikian sudah sepatutnya Penggugat dinyatakan sebagai Penggugat yang beritikad buruk. Untuk itu Majelis hakim sudah sepatutnya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

**B. DALAM POKOK PERKARA** -----

1. Perlu Tergugat II tegaskan, bahwa Tergugat II menolak seluruh dalih-dalih yang dikemukakan Penggugat kecuali yang secara tegas Tergugat akui kebenarannya secara tegas dan tertulis;-----
2. Tergugat II juga menegaskan bahwa seluruh dalil-dalil pada bagian eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan serta digunakan pula sebagai dalil-dalil yang menjadi dasar jawaban dalam bagian pokok perkara maupun dalam Rekonvensi;-----
3. Mohon perhatian majelis, sebagaimana telah Tergugat II jelaskan pada bagian eksepsi, menurut pengakuan Tergugat I pada saat proses mediasi, jauh sebelum terjadinya transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, atas obyek yang disengketakan oleh Pengggat ini, diantara Penggugat dengan Tergugat I sebelumnya telah lama saling kenal lama karena keluarga Tergugat I meminta bantuan Penggugat untuk mengurus sertifikasi atas tanah-tanah milik keluarga Tergigat I yang terletak di Desa Jungut Batu, Nusa Lembongan, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Kelungkung. Dan beberapa sertifikat tanah milik



keluarga Tergugat I tersebut telah terbit dan ditasnamakan keatas nama Tergugat I ;-----

4. Bahwa baik didalam proses mediasi perkara a quo di Pengadilan Negeri Klungkung maupun keterangan Tergugat I kepada Tergugat II, secara tegas Tergugat I telah membantah dalih Penggugat yang mengklaim telah terjadi peralihan hak atau jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II atas tanah yang kini disengketakan Penggugat;-----
5. Perlu kami terangkan bahwa pada awalnya sekitar bulan Juni 2013 Tergugat II ditawarkan Tergugat I untuk membeli tanah milik Tergugat I seluas 1670 M2 dengan harga sebesar Rp. 1.300.000.000,- ( satu milyar tiga ratus juta rupiah ). Selanjutnya setelah dilakukan pengecekan atas tanah tersebut oleh Notaris Ida Ayu Kalpikawati di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, tanah tersebut dinyatakan bersih tidak dibebani hutang, tidak dalam sengketa, maupun terikat oleh suatu perikatan apapun;-----
6. Bahwa selanjutnya terjadilah proses jual beli atas objek tanah tersebut dilakukan dihadapan Notaris Ida Ayu Kalpikawati, SH., Mkn Notaris / PPAT di Kabupaten Klungkung dan telah dibayar lunas oleh Tergugat II. Dan proses jual beli tersebut seluruhnya telah diketahui oleh Penggugat. Dan pada saat itu Penggugat sama sekali tidak memberi informasi maupun mengajukan keberatan apapun atas adanya transaksi jual beli obyek tanah tersebut;-----
7. Bahwa namun pada saat akan dilakukan proses balik nama dari atas nama Tergugat I kepada Tergugat II, terjadilah pemblokiran di kantor BPN Kabupaten Klungkung yang dilakukan oleh keluarga Tergugat I bernama I Wayan Sukarta DKK dan bukan oleh Penggugat sebagaimana di dalilkan Penggugat dalam gugatannya;-----



8. Bahwa pemblokiran proses balik nama tanah dari Tergugat I ke atas nama Tergugat II oleh keluarga Tergugat I tersebut berujung pada terjadinya gugat tinugat di Pengadilan Negeri Semarang dengan 2 ( dua ) kali Gugatan. Gugatan pertama, dinyatakan tidak dapat diterima ( NO ) Dan kemudian para Penggugat dalam hal ini I Wayan Sukarta DKK yang notabene keluarga dari Tergugat I memperbaiki gugatannya dan mengajukannya kembali dengan gugatan yang ke - 2 dan terdaftar dengan perkara nomor 67 / Pdt.G / 2014 / PN. Srp. Dengan para pihak sebagai berikut : -----

I WAYAN SUDITHA, DKK sebagai PARA PENGGUGAT

Melawan

I MADE SUWAMBAS DKK sebagai PARA TERGUGAT

Dan Tergugat II dalam perkara tersebut berkedudukan sebagai TURUT TERGUGAT II ; -----

9. Bahwa pada saat proses persidangan gugatan perkara ke - 2 sedang berjalan, Tergugat I ( sebagai Penjual ) **yang diwakili oleh Penggugat** menawari Tergugat II ( sebagai Pembeli ) untuk membatalkan jual beli atas tanah tersebut dengan iming-iming pengembalian uang pembelian secara keseluruhan sebesar Rp. 1.300.000.000,- ( satu milyar tiga ratus juta rupiah ) ditambah uang kompensasi ganti rugi sebesar Rp. 150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah ) sehingga keseluruhan uang yang akan dikembalikan kepada Tergugat II adalah sebesar Rp. 1.450.000.000,- ( satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah ). Dengan alasan Penggugat kasihan kepada Tergugat II karena proses jual belinya terkatung-katung; -----

10. Bahwa atas bujuk rayu dari Penggugat, serta saat itu Tergugat II pun mulai merasa lelah mengurus jual beli tersebut serta tanpa memiliki prasangka apapun akhirnya Tergugat II menyepakati tawaran dari



Penggugat tersebut dan kemudian oleh Penggugat dibuatkanlah Akta Pembatalan Jual Beli No. 01 tanggal 17 – 06 – 2014 di kantor Penggugat;-----

11. Bahwa didalam akta Pembatalan Jual Beli khususnya pasal 3 dinyatakan secara tegas bahwa pengembalian seluruh uang pembelian tanah beserta kompensasi ganti rugi sebesar Rp. 1.450.000.000,- ( satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah ) tersebut akan dikembalikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II selambat-lambatnya dalam tempo 30 ( tiga puluh ) hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta pembatalan jual beli tersebut;-----

12. Bahwa sejak ditandatanganinya Akta Pembatalan Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat I selalu mengejar Tergugat II maupun Notaris Ida Ayu Kalpikawati untuk meminta dikembalikannya sertifikat tanah yang ditransaksikan tersebut untuk diserahkan kepada Penggugat atau Tergugat I. Padahal pengembalian uang pembelian tanah dan kompensasi kerugian sebagaimana diperjanjikan dalam akta Pembatalan Jual Beli tersebut belum diserahkan dan telah mengalami lewat waktu;-----

13. Untungnya atas ketelitian, kecermatan dan kehati-hatian Notaris Ida Ayu Kalpikawati, SH., Mkn Notaris / PPAT yang memproses jual beli objek tanah yang kini disengketakan tersebut tidak mau menyerahkan sertifikat atas tanah tersebut sebelum uang pembelian tanah milik Tergugat II tersebut di kembalikan terlebih dulu pada Tergugat II;-----

14. Bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan Tergugat I terungkap, bahwa dibalik upaya meminta agar Tergugat II mau membatalkan jual beli tanah dengan Tergugat I tersebut dikarenakan Tergugat I dan Penggugat memiliki calon pembeli baru yang mau membeli dengan harga yang lebih tinggi, bahkan telah memberikan down payment / tanda



jadi kepada Tergugat I sebesar Rp. 257.000.000,- ( dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah ) dan uang tersebut telah diterima Penggugat. Dan rencana transaksi jula beli dengan calon pembeli baru tersebut sedianya akan dilakukan dihadapan Notaris / PPAT Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH., Mkn. Hal tersebut telah terungkap dan diterangkan secara tegas oleh Tergugat I pada saat proses mediasi di hadapan hakim mediator perkara a quo. -----

15. Bahwa karena Penggugat maupun Tergugat I gagal mengambil sertifikat atas tanah yang ditransaksikan dengan Tergugat II tersebut karena Tergugat I dan atau Penggugat ingkar dan gagal melakukan pengembalian uang pembelian serta uang ganti rugi kepada Tergugat I sebagaimana yang diperjanjikan dalam ketentuan pasal 3 Akta Pembatalan Jual Beli No. 01 tanggal 17 – 06 – 2014 yang dibuat oleh Penggugat sendiri, maka menurut keterangan Tergugat I akhirnya transaksi dengan calon pembeli baru tersebut batal dan Tergugat I meminta atau menuntut agar Penggugat mengembalikan uang tanda jadi dan atau down payment sebesar Rp. 257. 000.000,- ( dua ratus lima puluh tjuh juta rupiah ) kepada calon pembeli baru. Namun hingga kini uang tersebut tidak diserahkan oleh Penggugat; -----

16. Sehingga, bohong besar apabila Penggugat mendalihkan tidak mengetahui proses transaksi jual beli atas objek tanah yang saat ini disengketakan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan Penggugat dalam gugatannya tersebut. Bahkan Tergugat II patut menduga bahwa semua kisruh dan sengketa atas tanah yang dibeli secara sah oleh Tergugat II dengan penuh itikad baik tersebut semuanya **didalangi oleh PENGGUGAT.;** -----

17. Bahwa selanjutnya setelah isi Akta Pembatalan Jual Beli tersebut tidak bisa dipenuhi oleh Tergugat I dan atau Penggugat, Tergugat I dan



Tergugat II akhirnya bersepakat untuk meneruskan kembali jual beli atas objek tanah tersebut namun karena tanah tersebut disengketakan oleh keluarga Tergugat I yang lainnya, akhirnya terjadi kesepakatan perdamaian diantara pihak – pihak yang bersengketa dan Tergugat II sebagai pembeli harus merelakan luas tanah yang dibelinya tersebut dipotong seluas 4 Are ( 400 M2 ) diserahkan kembali pada Tergugat I ;

18. Meski sangat keberatan karena jumlah luas tanah yang dibelinya menjadi berkurang namun demi lancarnya proses jual beli yang terkatung-katung dan agar proses baliknamanya ke atasnama Tergugat II bisa diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, Tergugat II akhirnya merelakandan kemudian tanah yang telah dibeli Tergugat II tersebut di pecah menjadi 2 Sertifikat. Seluas 1270 M2 menjadi milik Tergugat II dan telah terbit atas nama Tergugat II dan seluas 400 M2 diserahkan kepada keluarga Tergugat I; -----

19. Bahwa Tergugat yakin seluruh proses tersebut telah diketahui oleh Penggugat. Karena pada saat dilakukanya proses mediasi oleh salah satu keluarga Tergugat II Penggugat juga mengetahuinya. Sehingga bohong besar jika Penggugat tidak mengetahui proses itu terlebih Penggugat pulalah yang sebelumnya menjadi sutradara dibalik adanya rencana pembatalan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II saat prosesnya masih dilakukan di Notaris Ida Ayu Kalpikawati., SH., Mkn.; ---

20. Bahwa baik Tergugat II maupun Tergugat I sangat terkejut ketika tiba – tiba muncul gugatan dari Penggugat atas objek tanah yang telah selesai dan beres ditransaksikan dengan aman dan damai termasuk berdamai dengan seluruh keluarga besar Tergugat II meski Tergugat II harus rela menyerahkannya kembali sebagian dari tanah yang dibelinya tersebut seluas 400 M2 tanpa potongan uang pembelian dan saat ini tanah tersebut telah dipecah dan telah dibalik nama keatas nama Tergugat II.



Padahal Penggugat sangat mengetahui bagaimana lika liku jual beli atas tanah tersebut; -----

21. Sehingga sangat aneh dan bohong besar dalih Penggugat yang mendalihkan bahwa Penggugat sama sekali tidak mengetahui atas adanya transaksi jual beli tanah tersebut. Dan diklaim sebagai milik Penggugat dengan dalih diperoleh dari hasil transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang terjadi pada tanggal 01-03-2013 melalui Akta Perjanjian Jual Beli No. 2 / 2013 dihadapan Notaris / PPAT Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH., Mkn; -----

22. Bahwa Penggugat turut terlibat dalam proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II bahkan ikut memediasi dan menawarkan perdamaian melalui Pembatalan Jual Beli yang gagal dilaksanakan . saat terjadinya pemblokiran tanah pada saat akan dibaliknamakan ke atas nama Tergugat II yang diproses di Notaris / PPAT Ida Ayu Kalpikawati, SH., Mkn. Dan saat itu Penggugat sama sekali tidak pernah mengajukan keberatan atas proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan atau memberikan informasi bahwa objek yang akan ditransaksikan diantara Tergugati dengan Tergugat II tersebut telah terikat perjanjian jula beli dengan Penggugat.. Ada apa dibalik semua perbuatan yang dilakukan Penggugat tersebut. Padahal Penggugat adalah seorang Notaris / PPAT yang merupakan pejabat Publik yang seharusnya dapat memegangteguh Sumpah Jabatan dan Kode Etik Notaris;-----

23. Bahwa Tergugat II menolak tegas dalih Penggugat yang menyatakan tanah yang telah ditransaksikan secara sah dan telah dibeli dengan penuh itikad baik oleh Tergugat II dari Tergugat I hingga Tergugat diklaim sebagai milik Penggugat ;-----



24. Jika benar Penggugat telah melakukan jual beli atas tanah yang telah dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I tersebut, mengapa sertifikat tanah tersebut masih berada ditangan Tergugat I sebagai pemilik. Terlebih jika pembayaran atas tanah oleh Penggugat tersebut telah dibayar lunas, maka seharusnya Sertifikat Hak Milik tersebut beradadan atau dititipkan pada Notaris untuk memproses balik nama atau berada ditangan pembeli;-----

25.Keanehan selanjutnya, adalah mengapa Penggugat baru saat ini mengajukan keberatan atas terjadinya transaksi jual beli yang telah sah dan selesai diantara Tergugat I dengan Tergugat II. Padahal sejak awal terjadinya transaksi jual beli termasuk permasalahan yang muncul didalamnya telah sangat diketahui oleh Penggugat dan Penggugat merupakan orang yang berada didalamnya termasuk menawarkan upaya damai dan iming-iming jalan keluar untuk penyelesaian masalah pada saat terjadi nya pemblokiran oleh keluarga Tergugat II. Meskipun kemudian diungkap oleh Tergugat I pada saat mediasi bahwa semua itu patut diadangi oleh Penggugat karena memperoleh calon pembeli baru dengan tawaran harga yang lebih tinggi. Sehingga Penggugat membujuk rayu Tergugat II agar nmau membatalkan jual beli nya dengan Tergugat I dengan iming-iming pengembalian penuh uang pembelian ditambah uang ganti rugi meskipun akhirnya batal dan gagal;-----

26. Tergugat II menyatakan menolak tegas dalil Penggugat yang menyatakan jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II cacat hukum atau tidak sah. Karena seluruh proses jual beli atas tanah tersebut telah dilakukan dengan penuh itkad baik, serta melalui prosedur hukum yang sah. Sehingga dalih Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak majelis;-----



27. Tergugat II juga menolak tegas dalih Penggugat yang menyebutkan bahwa pemecahan atas sertifikat hak milik Nomor 900 / Desa Jungutbatu menjadi 2 yakni : -----

1. Sertifikat Hak Milik nomor 1543/Desa Jungutbatu, NIB No. 01263, Surat Ukur No.976/Jungutbatu/2016 tanggal 01-02-2016 seluas 1270 M2 tercatat atas nama Anang Ma'rif ( Tergugat II ) dan ; -----

2. Sertifikat Hak Milik nomor 1542/Desa Jungutbatu, NIB No. 01262, SU No.976/Jungutbatu/2016 tanggal 01-02-2016 seluas 1270 M2 tercatat atas nama I Nyoman Sumiana ( Tergugat I ) ; -----

Adalah cacat hukum sebagaimana didalihkan Penggugat, karena proses pemecahan maupun penerbitan kedua sertifikat Hak Milik Atas Tanah tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ; -----

28. Bahwa justru sebaliknya transaksi jual beli tanah diantara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan dihadapan Notaris / PPAT Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH., Mkn sebagaimana didalihkan Penggugat patut di duga sebagai transaksi abal-abal, penuh kebohongan, palsu dan penuh rekyasa. Sehingga jika benar adanya transaksi atas tanah seluas 1.670 M2 dengan SHM No. 900 / Desa Jungutbatu, NIB Nomor 22.06.04.15.00621 Surat Ukur No. 00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-02-2013 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan dihadapan Notaris / PPAT Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH., Mkn melalui Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tanggal 001-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013 tanggal 01-03-2013 adalah cacat hukum dan batal demi hukum atau dibatalkan. Sehingga tidak memiliki kekuatan hukum berlaku; -----



29. Sedangkan mengenai tuntutan ganti rugi, dwangsom dan sita jaminan sudah seharusnya ditolak majelis karena tidak jelas dasar dan rinciannya.

**DALAM REKONVENSİ** -----

1. Perlu Tergugat II dalam Konvensi ( dK ) untuk selanjutnya disebut Penggugat Dalam Rekonvensi ( Penggugat dR ) tegaskan kembali bahwa dalil-dalil Penggugat dR pada bagian Eksepsi, maupun pada bagian pokok perkara merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian rekonvensi serta juga dijadikan dasar dan alasan-alasan hukum pada bagian Rekonvensi ini; -----
2. Bahwa pada intinya Pengugat dR telah membeli tanah dari Tergugat I Dalam Konvensi ( dK ) yang untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi ( Turut Tergugat I dR ) atas tanah seluas 1270 M2 dari luas asal keseluruhan seluas 1670 M2 dengan SHM Nomor : 900 / Jungutbatu, NIB. Nomor : 2206.04.15.00521 Surat Ukur Nomor : 00320/Jungutbatu tanggal 27-02-2013 terletak di Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung tercatat atas nama I Nyoman Sumiana dengan harga keseluruhannya senilai Rp. 1.300.000.000,- ( satu milyar tiga ratus juta rupiah ) yang dilakukan dihadapan Notaris / PPAT I Gusti Nyoman Rupini, SH., Mkn dengan Akta Jual Beli Nomor 40/2016 tanggal 25 – 01 - 2016 ; -----
3. Meski jual beli atas tanah pada awalnya seluas 1670 M2, namun karena dalam proses jual beli sebelumnya yang dilakukan dihadapan Notaris Ida Ayu Kalpikawati., SH., Mkn dengan Akta Jual Beli Nomor 150 tanggal 18 Juni 2013 disengketakan oleh keluarga Turut Tergugat I dR, akhirnya telah disepakati suatu perdamaian dengan kompensasi untuk perdamaian dari luas tanah asal yang dibeli seluas 1670 M2 tersebut seluas 400 M2 diserahkan kembali sebagai kompensasi perdamaian



kepada Turut Tergugat I dR sehingga objek tanah jual beli tersebut dipecah menjadi 2 dan kemudian telah diterbitkan 2 sertifikat hasil pemecahan. Seluas 1270 M2 menjadi milik dan di balik nama ke atas nama Penggugat dan seluas 400 M2 terbit dan tetap di atas namakan Turut Tergugat I dR. Dan seluruh transaksi maupun pemecahan serta proses balik nama atas jual beli tersebut telah sah dan selesai ; -----

4. Bahwa sebelum jual beli antara Penggugat dR dengan Turut Tergugat I dR dilanjutkan, seluruh proses jual beli tersebut telah diketahui Penggugat Dalam Konvensi ( Penggugat dK ) dan selanjutnya disebut Tergugat dalam Rekonvensi ( Tergugat dR ). Bahkan, Tergugat dR banyak terlibat dalam proses jual beli tersebut termasuk memediasi dan membujuk rayu serta menawari Penggugat dR untuk mau membatalkan jual beli tersebut saat terjadinya blokir atas tanah yang ditransaksikan tersebut oleh keluarga dari Turut Tergugat I dR dan Tergugat dR pulalah yang membuat Akta Pembatalan Jual Beli No. No. 01 tanggal 17 – 06 – 2014 yang dibuat oleh Tergugat dR dan dilakukan di kantor Tergugat dR ; -----

5. Sehingga perlu Penggugat dR tegaskan bahwa Tergugat dR sangat mengetahui proses berlangsungnya proses jual beli tanah antara Turut Tergugat I dR dengan Penggugat dR saat itu. -----

6. Sehingga suatu kebohongan besar dalih Tergugat dR yang menyatakan tidak mengetahui adanya jual beli tanah diantara Penggugat dR dengan Turut Tergugat I dR tersebut. Dan anehnya jika Tergugat dR merasa telah memiliki tanah yang ditransaksikan tersebut mengapa saat itu Tergugat dR sama sekali tidak memberikan informasi ataupun melakukan keberatan atas sedang berlangsungnya transaksi tanah tersebut; -----



7. Bahwa Penggugat dR sangat terkejut ketika seluruh proses jual beli atas tanah antara Penggugat dR dengan Turut Tergugat I dR telah sah dan selesai secara damai, aman dan tentram meskipun akhirnya Penggugat dR harus merelakan tanah yang dibelinya berkurang seluas 400 M2 tiba-tiba muncul gugatan dari Penggugat dalam Konvensi ( dK ) / Tergugat dR dengan dalih bahwa Tergugat dR lah sebagai pemilik tanah yang telah ditransaksikan oleh Penggugat dR dengan Turut Tergugat I dR tersebut ; -----

8. Penggugat dR patut menduga bahwa dalih Tergugat dR yang mengklaim sebagai pemilik tanah yang ditransaksikan oleh Turut Tergugat I dR dengan Penggugat dR adalah suatu kebohongan besar, penuh kepalsuan dan rekayasa. Dan jikapun ada proses peralihan tersebut maka patut diduga proses peralihan hak atas tanah seluas 1.670 M2 dengan SHM No. 900 / Desa Jungutbatu, NIB Nomor 22.06.04.15.00621 Surat Ukur No. 00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-02-2013 antara Turut Tergugat I dR dengan Tergugat dR yang dilakukan dihadapan Notaris Notaris / PPAT **Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH., Mkn** melalui Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tanggal 001-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013 tanggal 01-03-2013 sebagai transaksi abal-abal, penuh kebohongan, palsu dan penuh rekyasa. cacat hukum dan batal demi hukum; -----

9. Hal tersebut didasar oleh berbagai kejanggalan antara lain sebagai berikut : -----

1. Jika benar telah terjadi proses peralihan hak antara Turut Tergugat I dR dengan Tergugat dR yang konon katanya pada bulan Maret 2013, mengapa Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut masih dikuasai dan berada dalam penguasaan pemilik dalam hal ini Turut Tergugat I dR dan bukan dititip di Notaris atau



dikuasai oleh Tergugat dR sendiri. Lalu bukti bukti hak Milik apa yang diserahkan atau dititipkan ke Notaris untuk dilakukan pengecekan dan proses jual beli maupun balik nama ;-----

2. Mengapa pada saat berlangsungnya proses jual beli antara Turut Tergugat I dR dengan Penggugat dR, Tergugat dR tidak pernah memberikan informasi yang sebenarnya kepada Penggugat dR atau maupun melakukan keberatan atas proses jual beli tersebut, padahal Tergugat dR sangat tau dan ikut terlibat didalam proses jual beli antara Penggugat dR dengan Turut Tergugat I dR tersebut. Bahkan Tergugat dR lah yang memediasi saat terjadi pemblokiran atas tanah yang saat itu sedang ditransaksikan di Notaris Ida Ayu Kalpikawati, SH., Mkn dan bahkan Tergugat dR pulalah yng membujuk dan menawari Penggugat dR agar mau membatalkan transaksi tanah tersebut dengan alasan kasihan karena transaksinya terkatung-katung. Dan akhirnya membuatkan Akta Pembatalan Jual Beli No. 01 tanggal 17 – 06 – 2014 dengan iming-iming kan mengembalikan seluruh uang pembelian disertai dengan uang ganti rugi;-----

3. Dan mengapa baru saat ini Tergugat dR melakukan keberatan dan gugatan hukum dengan mengklaim tanah tersebut milikn Tergugat dR disaat proses jual beli antara Penggugat dR dengan Turut Tergugat I dR telah sah dan selesai. Bahkan sudah dilakukan proses balik nama. Apa sebenarnya motif dari Tergugat dR tersebut..? Padahal **Tergugat dR merupakan seorang pejabat public sebagai Notaris dan PPAT yang seharusnya patuh dan tatat kepada kode etik dan Undang-undang Jabatan Notaris** ;-----



10. Bahwa seluruh perbuatan Tergugat dR tersebut nyata-nyata merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum atau " on rechtmatigdaad " karena telah sengaja melakukan upaya rekayasa, konspirasi dan kebohongan, kepalsuan yang sangat merugikan pihak Penggugat dR. ;-----

11. Bahwa Perbuatan Tergugat dR tersebut telah merugikan Penggugat dR baik secara moril maupun materiil dengan perincian sebagai berikut : ----

**1. Kerugian Materiil** :-----

- Akibat perbuatan Tergugat dR tersebut, Proses jual beli atas tanah tersebut terkatung-katung dan berlarut-larut sehingga mengakibatkan terjadinya pembengkakan biaya transportasi, akomodasi dan Notaris sebesar yang diperkirakan sekitar Rp. 150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah );-----

- Berkurangnya tanah yang dibeli Penggugat dR seluas 400 M2 yang jika dinilai saat ini seharga 250.000.000,- / Are menjadi sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah ) ;-----

- Biaya mengurus perkara sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah ) ;-----

**2. Kerugian Moril** :-----

- Akibat perbuatan Tergugat dR tersebut telah mengakibatkan pikiran, waktu dan tenaga Penggugat dR terkuras untuk mengurus masalah jual beli tersebut serta sangat mengganggu kktivitas sehari hari Penggugat dR yang sulit dinilai dengan uang namun jika harus dinilai dengan uang maka dapat dinilai sebesar Rp. 5.000.000.000,- ( lima milyar ruiah ) ;-----

- Sehingga seluruh kerugian Materiil dan Moril yang dialami Penggugat dR menjadi sebesar = Rp. 150.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- + Rp. 5.000.000.000,- = Rp. 6.150.000.000,- (enam milyar seratus lima puluh juta rupiah ) ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat Dalam Rekonvensi ( Penggugat dR ) memohon agar yang mulia majelis hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara a quo memeriksa dan mengadili serta menjatuhkan putusan dengan isi amar putusan sebagai berikut : -----

## I. DALAM KONVENSI -----

### Dalam Eksepsi -----

Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya; -----

### Dalam Pokok Perkara -----

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

## II. DALAM REKONVENSI -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ( PMH ); -----
3. Menyatakan peralihan hak atas tanah seluas 1.670 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 900 / Desa Jungutbatu, NIB Nomor 22.06.04.15.00621 Surat Ukur No. 00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-02-2013 antara Turut Tergugat I dalam Rekonvensi ( I NYOMAN SUMIANA ) dengan Tergugat dalam Rekonvensi ( ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA, SH., MH., MKn ) yang dilakukan dihadapan Notaris / PPAT PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH., Mkn melalui Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02/2013 tanggal 001-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013 tanggal 01-03-2013 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum dan atau dibatalkan sehingga tidk memiliki kekuatan mengikat. ; -----
4. Memerintahkan kepada Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 6.150.000.000,- ( enam milyar seratus lima puluh juta rupiah ) ; -----

## III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 51 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat konvensi / Tergugat Rekonvensi ( Tergugat dR )

untuk membayar biaya yang muncul akibat adanya perkara a quo.; -----

Atau jika Majelis hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya

(ex aequo et bono); -----

**Menimbang**, bahwa selanjutnya atas surat gugatan Pengugat tersebut ,  
Kuasa Tergugat III telah mengajukan Jawaban secara tertulis di persidangan  
tertanggal 10 Agustus 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Bahwa pada dasarnya Tergugat III menolak secara tegas dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui secara tegas; -----
2. Bahwa untuk dalil gugatan penggugat selain dan selebihnya kami tidak menanggapi karena tidak ada relevansinya dengan tupoksi kami; -----
3. Bahwa Tergugat III memang benar pernah melakukan pemecahan bidang tanah SHM No.900/Desa Jungutbatu mejadi 2 bidang yaitu SHM 1543/Desa Jungutbatu luas 12700 M2 atas nama I Nyoman Sumiana dan telah beralih menjadi atas nama Anang Maruf (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli No. 40/2016 25 Februari 2016 dihadapan PPAT I Gusti Nyoman Rupini, SH dan sertipikat SHM No. 1542/Desa Jungutbatu atas nama I Nyoman Sumiana, luas 400 M2; -----
4. Bahwa Penggugat memang benar pernah mengajukan pemblokiran SHM 1542/Desa Jungutbatu asal pemecahan namun sesuai ketentuan pasal 126 ayat 2 PMNA/Ka BPN No 3 Tahun 1997 pemblokiran tenggang waktunya 30 hari jika melewati batas waktu maka pemblokiran hapus dengan sendirinya dan penggugat dan tergugat I telah kami panggil untuk melakukan mediasi namun tidak pernah hadir memenuhi panggilan sehingga untuk menyelesaikan permasalahan ini ditempuh gugatan pengadilan; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 52 - dari 146



5. Bahwa Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena penerbitan sertipikat SHM No. 1542/Desa Jungutbatu dan 1543/Desa Jungutbatu atas nama I Nyoman Sumiana yang telah diterbitkan berdasarkan aturan dan sesuai prosedur hukum yang berlaku (vide PP No. 24 Tahun 1997 yo PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997). Sehingga Penggugat tidak ada alasan hukum untuk menuntut kerugian kepada Tergugat III karena Tergugat III sebagai Pelayanan Publik; -----
6. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat tidak ada alasan memerintahkan Tergugat III menarik sertipikat tanah sengketa tersebut oleh karena sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat maka penilaian kebenaran materiilnya ada pada Majelis Hakim jika atas dasar putusan pengadilan sertipikat ternyata mengandung cacat hukum atau tidak sah maka dapat dimintakan pembatalannya kepada Tergugat III sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku; -----
7. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas Tergugat III mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut : -----
  1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
  2. Menyatakan Hukum SHM No. 1542/Desa Jungutbatu atas nama I Nyoman Sumiana dan SHM No. 1543/Desa Jungutbatu atas nama ANANG MARUF sah secara hukum; -----
  3. Menghukum kepada penggugat untuk membayar perkara ; ----  
**Atau** mohon putusan yang seadil-adilnya ; -----

**Menimbang**, bahwa terhadap surat Gugatan Penggugat tersebut , pihak Turut Tergugat tidak mengajukan Jawaban baik secara lisan maupun tertulis dipersidangan ;-----



**Menimbang**, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal **24 Agustus 2016** dan Kuasa Tergugat I telah pula mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal **31 Agustus 2016**, Kuasa Tergugat II mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal **31 Agustus 2016** dan Kuasa Tergugat III mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal **31 Agustus 2016** sebagaimana yang tertuang didalam Berita Acara Persidangan ; -----

**Menimbang**, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka pihak Penggugat telah mengajukan 17 (tujuh belas) bukti tertulis (*written evidences*) berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya yaitu sebagai berikut : -----

1. Fotocopy dari fotocopy kwitansi penerimaan uang dari Anang Ma'ruf tertanggal 24 April 2013 yang ditandatangani oleh I Nyoman Sumiana tandatangan dan cap resmi Kantor Notaris Ida Ayu Kalpikawati,SH, tertanda **P-1** ; -----
2. Fotocopy dari fotocopy kwitansi penerimaan uang dari Anang Ma'ruf tertanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani oleh I Nyoman Sumiana tandatangan dan cap resmi Kantor Notaris Ida Ayu Kalpikawati,SH,, tertanda **P-2** ; -----
3. Fotocopy dari fotocopy kwitansi penerimaan uang dari Anang Ma'ruf tertanggal 11 Juni 2013 yang ditandatangani oleh I Nyoman Sumiana tandatangan dan cap resmi Kantor Notaris Ida Ayu Kalpikawati,SH, tertanda **P-3** ; -----
4. Fotocopy dari fotocopy sertifikat Hak milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, Luas 1.670 M<sup>2</sup> tertulis atas nama I Nyoman Sumiana, tertanda **P-4** ; ----
5. Fotocopy sesuai aslinya salinan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor :02/2013 tertanggal 01 Maret 2013 Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI,SH.,M.Kn., antara I NYOMAN SUMIANA dengan ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA, tertanda **P-5** ; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 54 - dari 146



6. Fotocopy sesuai aslinya salinan Akta Kuasa Nomor :03/2013 tertanggal 01 Maret 2013 Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI,SH.,M.Kn., antara I NYOMAN SUMIANA dengan ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA, tertanda **P-6** ; -----
7. Fotocopy sesuai aslinya Tanda Terima Hak milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, atas nama I Nyoman Sumiana, dari I NYOMAN SUMIANA kepada dan diterima oleh ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA sebagai jual beli tertanggal 01 Maret 2013, tertanda **P-7** ; -
8. Fotocopy sesuai aslinya Tanda Terima Hak milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, atas nama I Nyoman Sumiana, dari ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA kepada I NYOMAN SUMIANA sebagai penitipan sementara tertanggal 22 April 2013, tertanda **P-8** ; -----
9. Fotocopy sesuai aslinya Minuta Akta Perjanjian Pembatalan Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 17 Juni 2014, antara I NYOMAN SUMIANA dengan ANANG MA'RUF beserta warkah pendukungnya, tertanda **P-9** ;
10. Fotocopy sesuai aslinya Perjanjian antara I NYOMAN SUMIANA dengan ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA tertanggal 25 Agustus 2014, tertanda **P-10**; -----
11. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pemblokiran ke BPN Klungkung dari ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA tertanggal 18 April 2016, tertanda **P-11**; -----
12. Fotocopy sesuai aslinya Surat Panggilan dinas Nomor : 422/13.51.05/V/2016 tertanggal 03 Mei 2016 dari Kepala BPN Klungkung kepada ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA dan I NYOMAN SUMIANA, tertanda **P-12**; -----
13. Fotocopy sesuai aslinya Surat Panggilan dinas Nomor : 422/13.51.05/V/2016 tertanggal 09 Mei 2016 dari Kepala BPN



Klungkung kepada ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA dan I  
NYOMAN SUMIANA, tertanda **P-13**; -----

14. Fotocopy sesuai aslinya Surat Panggilan Dinas III Nomor :  
502/13.51.05/V/2016 tertanggal 24 Mei 2016 dari Kepala BPN  
Klungkung kepada ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA dan I  
NYOMAN SUMIANA, tertanda **P-14**; -----

15. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Gugatan & Pemblokiran  
ke BPN Klungkung tertanggal 25 Mei 2016 dari ANAK AGUNG  
NGURAH MANIK DANENDRA, tertanda **P-15**; -----

16. Fotocopy sesuai aslinya Surat Kuasa tertanggal 17 Juni 2014 dari I  
Nyoman Sumiana dan Anang Ma`ruf kepada Ni Made Suci Armini,SH.,  
tertanda **P-16**; -----

17. Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi senilai Rp. 257.284.000,00 tertanggal  
25 Agustus 2014 dari Anak Agung Ngurah Manik Danendra,SH.MH.,  
kepada I Nyoman Sumiana, tertanda **P-17**; -----

**Menimbang**, bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut kecuali bukti surat  
tertanda bertanda P-1s/d P-4 tidak dicocokkan dengan aslinya sedangkan untuk  
bukti surat lainnya telah dicocokkan dengan aslinya ; -----

**Menimbang**, bahwa sebaliknya, untuk meneguhkan dan menguatkan  
dalil - dalil sangkalannya, pihak Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan  
5 (lima) alat bukti tertulis (*written evidences*) berupa fotocopy yang telah diberi  
materai secukupnya masing-masing sebagai berikut : -----

1. Fotocopy dari fotocopy Akta Perjanjian No.02 antara I Nyoman Sumiana  
dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra tertanggal 01 Maret  
2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom  
Anggreani,SH,M.Kn., tertanda **T.I-1**; -----

2. Fotocopy dari fotocopy Akta Kuasa No.03/2013 antara I Nyoman  
Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra tertanggal 01



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggreani,SH,M.Kn., tertanda **T.I- 2** ; -----

3.Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pembatalan Jual Beli No.01 antara Anak Agung Ngurah Manik Danendra,SH.MH., dengan Anang Ma`ruf tertanggal 17 Juni 2014 yang dibuat oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra,SH.MH., tertanda **T.I-3** ; -----

4.Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi senilai Rp. 257.284.000,- ( dua ratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) tertanggal 06 Agustus 2014 dari I Nyoman Sumiana kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra,SH.MH.,tertanda **T.I-4** ; -----

5.Fotocopy sesuai aslinya Kwitansi pembayaran Jual Beli atas sebidang tanah SHM Nomor 900/Jungutbatu senilai Rp. 1.300.000.000,- ( satu milyar tiga ratus juta rupiah) dari Anang Ma`ruf kepada I Nyoman Sumiana, I Made Kamiana dan I Made Sukada tertanggal 11 Januari 2016, tertanda **T.I-5**; -----

**Menimbang,** bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut kecuali bukti surat tertanda T.I-1 s/d T.I -3 tidak dicocokkan dengan aslinya sedangkan untuk bukti surat lainnya telah dicocokkan dengan aslinya ; -----

**Menimbang,** bahwa dipersidangan pihak Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan 19 (sembilan belas) alat bukti tertulis (*written evidences*) berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya masing-masing sebagai berikut : -----

1. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, luas 1.670 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama I Nyoman Sumiana, tertanda **T.II-1**; -----
2. Fotocopy sesuai aslinya Akta Perjanjian Pembatalan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 17 Juni 2014 antara I Nyoman Sumiana dengan Anang

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 57 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ma`ruf yang dibuat dihadapan Anak Agung Ngurah Manik Danendra,SH.MH., tertanda **T.II-2**; -----
3. Fotocopy dari fotocopy surat yang dibuat oleh I Made Sukada yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung tanggal 26 Juni 2015,, tertanda **T.II-3**; -----
4. Fotocopy sesuai aslinya Surat Persetujuan dan Kuasa antara I Made Kamiana dan I Made Sukada sebagai pemberi kuasa dengan I Nyoman Sumiana sebagai Penerima kuasa tertanggal 11 Januari 2016, tertanda **T.II-4**; -----
5. Fotocopy sesuai aslinya surat yang dibuat oleh I Made Sukada yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung tertanggal 11 Januari 2016, perihal Pencabutan surat Keberatan sertifikat SHM No. 900/Desa Jungutbatu An. I Nyoman Sumiana, tertanda **T.II-5**; -----
6. Fotocopy sesuai aslinya Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 11 Januari 2016, Nomor : 13 dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH, tertanda **T.II-6**; -----
7. Fotocopy sesuai aslinya Salinan Akta Jual Beli tertanggal 25 Pebruari 2016, Nomor : 40/2016 dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH, tertanda **T.II-7**; -----
8. Fotocopy Surat dari Notaris/ PPAT Ida Ayu Kalpikawati,SH, Spn tanggal 10 Mei 2013, tertanda **T.II-8**; -----
9. Fotocopy Kwitansi tertanggal 28 Mei 2013 dari Anang Ma`ruf senilai 50.000 Dollar Australia yang diterima oleh I Nyoman Sumiana, tertanda **T.II-9**; -----
10. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1543/ Desa Jungutbatu, luas 1270 M2 nama pemegang hak Anang Ma`ruf , tertanda **T.II-10**; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 58 - dari 146

#### 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

11. Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 26 Januari 2016 dari Anang Ma`ruf senilai Rp.223.000.000,00, tertanda **T.II-11**; -----
12. Fotocopy bukti transfer uang dari Anang Ma`ruf melalui Commonwealth Bank kepada Ida Ayu Kalpikawati,SH., Spn, tertanda **T.II-12**; -----
13. Fotocopy bukti transfer uang dari Anang Ma`ruf melalui Commonwealth Bank kepada Ida Ayu Kalpikawati,SH., Spn, tertanda **T.II-13**; -----
14. Fotocopy bukti formulir transfer uang tertanggal 22 April 2013 dari Anang Ma`ruf melalui Commonwealth Bank kepada Ida Ayu Kalpikawati,SH., Spn, sebesar Rp. 259.090.000.-, tertanda **T.II-14**; ----
15. Fotocopy bukti formulir transfer uang tertanggal 10 Juni 2013 dari Anang Ma`ruf melalui Commonwealth Bank kepada Ida Ayu Kalpikawati,SH., Spn, sebesar Rp. 530.000.000.00, tertanda **T.II-15**; ---
16. Fotocopy Akta Jual Beli No. 150/2013 tertanggal 18 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati,SH., Spn, tertanda **T.II-16**; -----
17. Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 14 Mei 2013 diterima dari Anang Ma`ruf sebesar Rp. 50.900.000.00 untuk pembayaran pajak pembelian, pendaftaran di BPN dan Fee Notaris 1 % yang diterima oleh Ida Ayu Kalpikawati,SH., Spn, tertanda **T.II-17**; -----
18. Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 11 Januari 2016 diterima dari Anang Ma`ruf sebesar Rp. 1.300.000.000.00 untuk pembayaran jual beli sebidang tanah seluas 1.270 M2 yang diterima I Nyoman Sumiana, tertanda **T.II-18**; -----
19. Fotocopy dari fotocopy surat ukur Nomor : 00196/JTB/2010, tertanda **T.II-19**; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 59 - dari 146



**Menimbang**, bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut kecuali bukti surat tertanda T.II -1, T.II -3 dan T.II -19 tidak dicocokkan dengan aslinya sedangkan untuk bukti surat lainnya telah dicocokkan dengan aslinya ; -----

**Menimbang**, bahwa sedangkan Kuasa Tergugat III dipersidangan telah mengajukan bukti tertulis (*written evidences*) sebanyak 2 (dua) alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya masing-masing sebagai berikut : -----

1. Fotocopy sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, luas 1270 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama Anang Maruf,, tertanda **T.III-1**; -----
2. Fotocopy sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, luas 400 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama I Nyoman Sumiana, tertanda **T.III-2**; -----

**Menimbang**, bahwa dipersidangan pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang masing-masing telah memberikan keterangan dipersidangan di bawah sumpah yaitu ANAK AGUNG ISTRI MIRAH WAHYUNI, dan KADEK KUSTYA HENDRAYATI yang pada pokoknya masing-masing memberikan keterangan sebagai berikut ; -----

1. **ANAK AGUNG ISTRI MIRAH WAHYUNI**;-----
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat (Anak Agung Ngurah Manik Danendra) akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat (Anak Agung Ngurah Manik Danendra) ;-----
  - Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat I (I Nyoman Sumiana) dengan Tergugat II ( Anang Ma"ruf ) dan dengan Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung ;-----
  - Bahwa Saksi tahu turut Tergugat sebagai Notaris ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saat ini saksi bekerja sebagai pegawai kantor Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH,M.Kn ;-----
- Bahwa Saksi tahu permasalahan antara pihak penggugat dengan pihak para tergugat mengenai Perjanjian Jual Beli tanah ;-----
- Bahwa yang saksi tahu Perjanjian Jual Beli tanah antara I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra ;-----
- Bahwa saksi mengenali bukti surat P-4, P-5, P-6 yang diajukan di persidangan yang ditunjukkan kepada saksi oleh Majelis Hakim;----
- Bahwa saksi tahu bahwa sertifikat tanah tersebut dengan SHM Nomor 900/Jungutbatu tertera atas nama I Nyoman Sumiana sebagaimana diterangkan dalam bukti surat P-4;-----
- bahwa Saksi tahu letak tanah tersebut yaitu di Desa Jungut Batu Nusa Penida dengan Luas tanah sekitar 1.670 M2 ;-----
- Bahwa seingat saksi ada 2 (dua) Akta Perjanjian Jual Beli tersebut di buat yaitu Nomor 2/2013 dan Nomor 3/2013 namun saksi tidak ingat secara pasti kapan Akta perjanjian tersebut di buat sekitar tahun 2013 ;-----
- Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli tersebut di buat di Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn.;-----
- Bahwa Sertifikat tanah yang asli tetap berada di Kantor BPN, sedangkan salinannya baru saksi pernah melihatnya ketika terjadinya transaksi jual beli ;-----
- Bahwa Pada waktu pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli tersebut, yang datang ke Notaris yaitu Anak Agung Ngurah Manik Danendra dan I Nyoman Sumiana didampingi istrinya yaitu Ni Wayan Kapti;-
- Bahwa Yang menjadi saksi ketika pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli tersebut adalah staf Notaris yaitu saksi sendiri bersama dengan KADEK KUSTYA HENDRAYATI ;-----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 61 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pada waktu itu pembicaraan mengenai Perjanjian Jual Beli tersebut dilakukan di ruangan bos tetapi saksi tidak ikut di ruangan tersebut dan yang saksi tahu ketika transaksi;-----
- Bahwa Harga jual beli tanah yang telah disepakati adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-are sebagaimana diterangkan dalam akta perjanjian jual beli pada pasal 2;-----
- Bahwa saksi membaca isi akta perjanjian jual beli tersebut;-----
- Bahwa pembayaran jual beli tanah tersebut sudah lunas ;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Perjanjian Pembatalan Jual Beli atas tanah tersebut;-----
- Bahwa setelah perjanjian jual beli atas tanah tersebut, tidak ada yang merasa keberatan dan semuanya saling menyetujui;-----
- Bahwa setahu saksi tidak ada pembatalan jual beli atas tanah tersebut dan sampai saat ini tidak pernah ada pembatalan Jual Beli di Notaris;-----
- Sepengetahuan saksi, jika ada pembatalan Akta Jual Beli, Kedua Pihak harus menghadap ke Notaris untuk membuat Akta Pembatalan dan pembatalan harus dilakukan pada Notaris yang sama yang sebelumnya membuat Akta Jual Beli tersebut dan tidak boleh di Notaris lain ;-----
- Bahwa Saksi sendiri menyaksikan ketika dilakukan tandatangan atas transaksi jual beli tersebut ;-----
- Bahwa kedua belah pihak tahu akta sertifikat tersebut ada di Notaris, jika sertifikat tersebut akan diambil maka kedua pihak harus hadir;-----
- Bahwa setelah Akta Jual Beli Keluar maka dalam hal ini hanya diberikan salinan akta saja, ini digunakan untuk kepentingan Balik nama ;-----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 62 - dari 146



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak dilakukan pemblokiran atas tanah tersebut sepanjang proses transaksi belum selesai ;-----
- Bahwa Akta Jual Beli tidak bisa dibuatkan sebelum transaksi jual beli belum lunas dan kalau sudah lunas baru dibuatkan Akta Jual beli;-----
- Bahwa seingat saksi, Saksi pernah diminta oleh Notaris Pande untuk menjadi saksi terkait dengan penandatanganan Akta Jual Beli., kemudian meminta copy sertifikat dan KTP dari Anak Agung Ngurah Manik Danendra dan saksi tidak mengetahui biaya pembuatan Akta Jual Beli tersebut;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi, tidak ada tembusan dari Notaris lain, jika terjadi adanya jual beli lagi, maka akan dilakukan pemblokiran terhadap sertifikat agar tidak dijual lagi;-----
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut dijual kembali oleh orang lain;-----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Sertifikat Hak milik tersebut dijual ke pihak lain ;-----
- Bahwa setelah selesai pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli tersebut, kemudian akta tersebut dibacakan namun saksi tidak mengetahui pada saat dilakukan pengecekan dari akta. Dan setelah Akta Jual Beli tersebut selesai, saksi masih berada di ruangan Notaris Pande;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi, pada saat penandatanganan akta jual beli yang dilakukan antara Anak Agung Ngurah Manik Danendra dengan I Nyoman Sumiana status saksi hanya sebagai saksi saja dari Akta Jual Beli tersebut. Kemudian pada saat semua proses telah selesai, saksi tidak mengetahui dimana sertipikat Hak Milik

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 63 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 900 tersebut ditaruh. Dan seingat saksi, Anak Agung Ngurah Manik Danendra adalah Notaris di Denpasar ;-----

- Bahwa saksi hanya mengetahui pada saat penandatanganan saja dari Akta Jual Beli yang dibuat antara Anak Agung Ngurah Manik Danendra dengan Nyoman Sumiana ;-----
- Bahwa Saksi bekerja di Notaris sudah 10 (sepuluh) tahun;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi, pada saat penandatanganan Akta Jual Beli hanya saksi dan istri dari Pak Sumiana saja yang menyaksikan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dan tidak ada keberatan dari pihak penjual dan pembeli;-----
- Bahwa sepengetahuan dan seingat saksi, yang dilampirkan untuk membuat AJB (Akta Jual Beli) adalah foto copy Sertifikat dan KTP. Sepengetahuan saksi, Jika belum terjadi pelunasan pembayaran pembuatan Akta Jual beli tidak bisa dilakukan, maka hanya mendapatkan Kwitansi sebagai bukti untuk melakukan pelunasan pembayaran, begitu pula dengan termin-terminya hanya ada pada kwitansi saja ;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi, terkait dengan Akta PPJB tersebut, Apabila pembayaran sudah membayar lunas, maka akan diberikan Akta Jual Beli. Sedangkan apabila belum lunas maka hanya akan mendapatkan kwitansi saja sebagai bukti pembayaran sebelum pelunasan. Kwitansi disini adalah sebagai penerimaan yang sah dari Kantor Notaris Pande;-----
- Bahwa sampai saat ini belum ada komplain / keberatan dari masing-masing pihak terkait dengan sudah terbitnya Akta Jual Beli Tersebut;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu sertifikat tanah tersebut berpindah tangan ke orang lain;-----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 64 - dari 146



2. KADEK KUSTYA HENDRAYATI ;-----

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat (Anak Agung Ngurah Manik Danendra) akan tetapi saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat (Anak Agung Ngurah Manik Danendra) ;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat I (I Nyoman Sumiana) dengan Tergugat II ( Anang Ma"ruf ) dan dengan Tergugat III Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung ;-----
- Bahwa Saksi tahu turut Tergugat sebagai Notaris ;-----
- Bahwa Saat ini saksi bekerja sebagai pegawai kantor Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH,M.Kn ;-----
- Bahwa Saksi tahu permasalahan antara pihak penggugat dengan pihak para tergugat mengenai Perjanjian Jual Beli tanah ;-----
- Bahwa yang saksi tahu Perjanjian Jual Beli tanah di Jungut Batu antara I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra dan saksi mengetahui tanah di Jungut Batu tersebut hanya berdasarkan dari sertifikat saja ;-----
- Bahwa Saksi tahu bahwa sertifikat tanah tersebut dengan SHM Nomor 900/Jungutbatu tertera atas nama I Nyoman Sumiana sebagaimana diterangkan dalam bukti surat P-4 ;-----
- Bahwa saksi mengenali bukti surat P-4, P-5, P-6 yang diajukan di persidangan yang ditunjukkan kepada saksi oleh Majelis Hakim;---
- Bahwa seingat saksi ada 2 (dua) Akta Perjanjian Jual Beli tersebut di buat yaitu Nomor 2/2013 dan Nomor 3/2013 namun saksi tidak ingat secara pasti kapan Akta perjanjian tersebut di buat sekitar tahun 2013 ;-----
- Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli tersebut di buat di Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn.;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pada waktu pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli tersebut, yang datang ke Notaris yaitu Anak Agung Ngurah Manik Danendra dan I Nyoman Sumiana didampingi istrinya yaitu Ni Wayan Kapti;-
- Bahwa Yang menjadi saksi ketika pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli tersebut adalah staf Notaris yaitu saksi sendiri bersama dengan Anak Agung Istri Mirah Wahyuni ;-----
- Bahwa pada waktu pembicaraan mengenai Perjanjian Jual Beli tersebut dilakukan di ruangan bos tetapi saksi tidak ikut di ruangan tersebut dan yang saksi tahu hanya ketika terjadinya transaksi karena diminta untuk menandatangani akta sebagai saksi ;-----
- Bahwa Harga jual beli tanah yang telah disepakati adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-are sebagaimana diterangkan dalam akta perjanjian jual beli pada pasal 2;-----
- Bahwa saksi membaca sendiri isi dari Akta tersebut. kemudian mengenai harga dari pembuatan Akta tersebut saksi tidak tahu, dan saksi tidak ingat isi dari Akta tersebut;-----
- Bahwa pembayaran jual beli tanah tersebut sudah lunas ;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Perjanjian Pembatalan Jual Beli atas tanah tersebut;-----
- Bahwa setelah perjanjian jual beli atas tanah tersebut, tidak ada yang merasa keberatan dan semuanya saling menyetujui;-----
- Bahwa setahu saksi tidak ada pembatalan jual beli atas tanah tersebut dan sampai saat ini tidak pernah ada pembatalan Jual Beli di Notaris;-----
- Sepengetahuan saksi, jika ada pembatalan Akta Jual Beli, Kedua Pihak harus menghadap ke Notaris untuk membuat Akta Pembatalan dan pembatalan harus dilakukan pada Notaris yang

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 66 - dari 146



- sama yang sebelumnya membuat Akta Jual Beli tersebut dan tidak boleh di Notaris lain ;-----
- Bahwa pembayaran jual beli tersebut sudah lunas ketika terbit Perjanjian Pembatalan Jual Beli ;-----
  - Bahwa Saksi sendiri menyaksikan ketika dilakukan tandatangan atas transaksi jual beli tersebut ;-----
  - Bahwa sepengetahuan saksi, bilamana telah terjadi jual beli tanah, kemudian jika akan dijual kembali, maka harus disertakan dengan surat kuasa menjual didalamnya. Kemudian dalam hal dijual kembali tersebut tergantung dari Akta kuasa tersebut, dan terkait Akta kuasa dari jual beli tersebut saksi tidak mengetahuinya;-----
  - Bahwa saksi tidak mengetahui dimana Sertifikat tersebut berada dan seharusnya yang melakukan balik nama adalah Notaris itu sendiri ;-----
  - Bahwa sepengetahuan saksi dalam proses pengurusan Akta Jual beli itu semua tergantung dari kelengkapan berkas agar bisa diproses, apabila sudah terjadi pelunasan, maka sertifikat bisa dibawa oleh si Pembeli bukan oleh si penjual;-----
  - Bahwa kedudukan saksi di kantor Notaris adalah sebagai staff khusus pada bagian Hak Tanggungan untuk Bank ;-----
  - Bahwa sepengetahuan saksi, dalam pembuatan akta di Notaris yang menjadi saksi adalah 2 orang yang stand by di Kantor Notaris dan belum pernah dari orang lain / orang luar ;-----
  - Bahwa sepengetahuan saksi, untuk pembayaran Down Payment (DP) dalam jual beli biasanya disertakan kwitansi;-----
  - Bahwa seingat saksi, saksi membaca sendiri Akta tersebut dan saksi tanda tangan di Minuta Akta tersebut sebagai saksi, saksi tanda tangan akta tersebut dihadapan Notaris diluar para pihak.



Kemudian saksi tidak melihat Kwitansi sebagai pembayaran Dp pembelian tanah tersebut ;-----

- Bahwa Penggugat Anak Agung Ngurah Manik Danendra sering melakukan transaksi di kantor Notaris Pande Anggraeni ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses di BPN dan tidak ada pembatalan terkait Akta tersebut serta tidak ada permohonan balik nama dari pembeli. saksi tidak melihat Sertifikat Hak Milik Nomor 900, saksi tidak pernah mendengar permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, dan Tergugat II ;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi, apabila pembayaran belum lunas, maka tidak mendapatkan akta melainkan hanya akan mendapatkan kwitansi saja. Kemudian jika sudah lunas akta dipegang oleh Notaris dan boleh diambil pembeli untuk keperluan balik nama dan Akta tidak boleh dibawa oleh penjual ;-----

**Menimbang**, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut baik Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, maupun Kuasa Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;-----

**Menimbang**, bahwa dipersidangan pihak Tergugat I telah mengajukan alat bukti saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang masing-masing telah memberikan keterangan dipersidangan di bawah sumpah yaitu I WAYAN SUWINDRA dan I WAYAN DANA yang masing-masing keterangannya sebagai berikut ; -----

**1. I WAYAN SUWINDRA ;-----**

- Bahwa saksi kenal dengan I Nyoman Sumiana, Anang Ma'ruf, I Gusti Nyoman Rumini dan Anak Agung Ngurah Manik Danendra, dan saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan sama pihak diatas;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengerti diajukan dipersidangan sebagai saksi atas perkara ini yaitu sehubungan dengan perkara tanah sengketa di Desa Jungut Batu, Nusa Penida;-----
- Bahwa Saksi secara nyata tahu tanah sengketa tersebut terletak di Banjar Kangin, Desa Jungut Batu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung dan saksi pernah membeli tanah tersebut, saksi mengetahui batas-batasnya dan saksi juga mengetahui luas tanah tersebut dari hasil pengukuran ;-----
- Bahwa batas-batas tanah sengketa tersebut yaitu:-----
  - Utara : jalan raya ;-----
  - Timur : tanah milik I Nyoman Sumiana ;-----
  - Selatan: tanah milik I Wayan Suminta ;-----
  - Barat : jalan raya ;-----
- Bahwa luas tanah sengketa tersebut sekitar 16,7 are dan saksi mengetahui kesemuanya itu dari sertifikat milik I Nyoman Sumiana yang pernah diperlihatkan kepada saksi;-----
- Bahwa Saksi tahu pemilik tanah tersebut adalah I Nyoman Sumiana ;-----
- Bahwa saksi pernah datang ke tanah tersebut yang terletak di Desa Jungutbatu ;-----
- Bahwa Saksi mau membeli tanah sengketa tersebut pada tahun 2014 ditawarkan harga sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) per are oleh I Nyoman Sumiana ;-----
- Bahwa tanah milik I Nyoman Sumiana, hendak dibeli oleh Mr. Ron yang berasal dari Australia dimana Mr. Ron tidak lain adalah tamunya saksi ;-----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 69 - dari 146



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tamu saksi yang bernama Mr. Ron ingin membeli tanah milik I Nyoman Sumiana tersebut sekitar 10 Are dengan nilai totalnya Rp 2.600.000.000,- ( dua milyar enam ratus juta rupiah;---
- Bahwa Saksi jadi membeli tanah tersebut kemudian saksi memberikan uang DP sebesar Rp. 257.000.000,-. (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah), tetapi ketika saksi hendak melunasi pembayaran atas jual beli tanah tersebut ternyata tidak ada sertifikatnya ;-----
- Bahwa Ketika saksi memberikan uang DP untuk pembelian tanah tersebut, sudah ada kwitansinya ;-----
- Bahwa yang menandatangani kwitansi tersebut adalah saksi bersama I Nyoman Sumiana ;-----
- Bahwa awalnya saksi mempunyai tamu yang hendak membeli tanah, kemudian tamu tersebut menyuruh saksi agar tanah tersebut menjadi atas nama saksi. Lalu saksi membeli tanah tersebut. Setelah saksi memberikan uang DP kemudian saksi hendak melunasi pembayaran tanah tersebut ternyata tanah tersebut tidak ada sertifikatnya pada waktu itu. Saksi berani membeli tanah tersebut karena I Nyoman Sumiana bilang kepada saksi bahwa tanah yang telah dijual tersebut sudah ada surat pembatalan jual beli dengan pembeli tanah sebelumnya ;-----
- Bahwa seingat saksi, saksi mengetahui bahwa Mr. Ron telah memberi uang DP sebesar Rp. 257.000.000,-. (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah) atas pembelian tanah tersebut dan mengirim uang DP tersebut melalui transfer langsung ke Notaris Pande Nyoman Anggreni dan tidak melalui saksi. Selanjutnya dari pembayaran tersebut hanya diberikan surat berupa kwitansi saja. Dan seingat saksi pihak penjual mempunyai kwitansi, sedangkan

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 70 - dari 146



pihak pembeli tidak mempunyai kwitansi, kemudian tamu saksi yang bernama Mr. Ron sebenarnya sudah mau melunasi tanah tersebut, hanya saja sertifikat tanah tersebut tidak ada ;-----

- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut sudah pernah dijual kepada orang lain oleh I Nyoman Sumiana, dimana pada waktu itu I Nyoman Sumiana bilang kepada saksi bahwa tanah yang telah dijual tersebut sudah ada surat pembatalan jual beli dengan pembeli tanah sebelumnya kemudian saksi sampaikan kepada tamu saksi sehingga saksi berani membeli tanah tersebut ;-----
- Bahwa Tanah tersebut dijual oleh I Nyoman Sumiana kepada bapak Anang Ma`ruf ;-----
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada Anang Ma`ruf , apa benar Anang Ma`ruf pernah membeli tanah tersebut kemudian batal membelinya, dan saksi tahu ada surat pembatalan jual beli terhadap tanah tersebut di rumahnya Anak Agung Ngurah Manik Danendra, karena pembuatan surat pembatalan jual beli tersebut di buat disana Dan I Nyoman Sumiana mengatakan bahwa sudah ada surat pembatalan jual beli dengan pembeli terdahulu. Sehingga saksi percaya dengan I Nyoman Sumiana dan saksi berani memberikan uang DP untuk membeli tanah tersebut;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat dan membaca surat pembatalan jual beli tersebut, karena saksi sudah percaya dengan I Nyoman Sumiana yang mengatakan bahwa sudah ada pembatalan jual beli atas tanah tersebut;-----
- Bahwa Saksi mendapatkan uang untuk memberikan DP atas pembelian tanah tersebut dari tamu saksi dan tamu saksi memberikan uang DP dalam bentuk mentransfer uang DP tersebut ke rekening ibu Anggraeni dan Ibu Anggraeni adalah seorang



Notaris yang berkantor dekat disebelah Kantor Pengadilan Negeri  
Semarapura;-----

- Bahwa Sepengetahuan saksi, saksi mengetahui bahwa uang tersebut telah di transferkan kepada Notaris Pande Nyoman Anggraeni sebesar Rp. 257.000.000;- (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah);-----
- Bahwa Ketika saksi melakukan pembayaran uang DP di Notaris, dibuatkan surat berupa kwitansi, tetapi pada waktu itu saksi hanya disuruh tandatangan saja;-----
- Bahwa saat ini saksi tidak menyimpan kwitansi tersebut karena kwitansi tersebut dibawa dan disimpan oleh I Nyoman Sumiana ;---
- Bahwa Oleh karena saksi tidak jadi membeli tanah tersebut karena tidak ada sertifikatnya, uang DP tersebut belum pernah dikembalikan sampai saat ini ;-----
- Bahwa sebelumnya tidak ada perjanjian kalau tidak jadi membeli uang DP akan hangus karena kita saling percaya kalau tidak jadi membeli tanah tersebut, maka secepatnya uang DP akan dikembalikan, tetapi sampai saat ini uang DP tersebut belum pernah dikembalikan oleh I Nyoman Sumiana ;-----
- Bahwa saksi tidak kenapa I Nyoman Sumiana tidak mau mengembalikan uang DP tersebut kepada saksi ;-----
- Bahwa Mr. Ron telah membayar DP tanah tersebut tetapi saksi maupun pun Mr.Ron tidak memiliki bukti surat ataupun kwitansi yang menyatakan bahwa telah membayar DP dan bukti surat tersebut di pegang oleh I Nyoman Sumiana ;-----
- Bahwa setelah dilakukan pembatalan pembelian tanah tersebut, saksi tidak kembali ke kantor Notaris Ibu Anggraeni untuk melakukan pembatalan, saksi berbicara pembatalan tersebut

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 72 - dari 146



hanya dengan I Nyoman Sumiana tetapi sampai sekarang uang DP tersebut belum dikembalikan oleh I Nyoman Sumiana ;-----

- Bahwa sepengetahuan saksi, bahwa tanah tersebut telah menjadi milik orang lain, yang saksi ketahui bahwa tanah tersebut milik I Nyoman Sumiana dan saksi mengetahui bahwa tanah tersebut masih kosong hingga sekarang. Dan saksi mengetahui bahwa sertifikat tanah tersebut masih menjadi milik I Nyoman Sumiana;---
- Bahwa keperluan saksi ikut datang ke tempatnya Anak Agung Ngurah Manik Danendra karena awalnya saksi ditawarkan tanah oleh I Nyoman Sumiana karena ia mau menjual tanah. Oleh karena saksi mau membeli tanahnya I Nyoman Sumiana kemudian pembicaraan mengenai pembelian tanah tersebut akan dibicarakan di tempatnya Anak Agung Ngurah Manik Danendra. pada akhirnya pembelian tanah tersebut di ACC di tempat tersebut kemudian saksi menyetujui harga yang telah disepakati selanjutnya keesokan harinya saksi memberikan uang DP sebagai tanda jadi pembelian atas tanah tersebut;-----
- Bahwa pada waktu itu Anang Ma`ruf juga datang tempatnya Anak Agung Ngurah Manik Danendra;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang disampaikan oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra pada waktu itu, karena pada waktu itu saksi hanya berbicara dengan I Nyoman Sumiana di samping itu pada waktu itu saksi berada cukup jauh di luar kantor Anak Agung Ngurah Manik Danendra;-----
- Bahwa ketika saksi hendak membeli tanah, pada waktu itu tidak diperlihatkan sertifikatnya kepada saksi karena saksi sudah percaya dengan I Nyoman Sumiana saja yang bilang ia mau menjual tanah, kemudian saksi bilang ke tamu saksi, tamu saksi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bilang OK.. selanjutnya saksi langsung ACC dengan I Nyoman Sumiana ;-----

- Bahwa sepengetahuan saksi, saksi hanya menandatangani surat dan uang yang telah ditransferkan oleh Mr. Ron diberikan kepada I Nyoman Sumiana dan saksi tidak mengetahui lagi kemana arah uang tersebut ;-----
- Bahwa oleh karena pembatalan jual beli tanah tersebut saksi sering menagih uang DP tersebut kepada I Nyoman Sumiana tetapi sampai sekarang ini belum pernah dikembalikan karena menurut I Nyoman Sumiana Uang DP tersebut masih belum di kembalikan oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra;-----
- Bahwa pada waktu itu Pak Nyoman Sumiana bilang kepada saksi bahwa ada pembatalan jual beli atas tanah tersebut dengan Anang Ma`ruf dan sudah ada surat pembatalan penjualan tanah dari Pak Anang Ma`ruf dan Pak Anang Ma`ruf sudah sempat datang dan ketemu dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra, dan terkait dengan surat pembatalan tersebut saksi tidak tahu ;----
- Bahwa sepegetahuan saksi, mengenai pembatalan penjualan tanah saksi tahu belum terjadi pengembalian uang dari transaksi tersebut. Dan saksi tidak pernah melihat wujud dari uang tersebut;-----
- Bahwa uang DP tersebut telah ditransfer oleh Mr. Ron kepada Notaris Pande Nyoman Anggraeni;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui arah uang yang telah ditransferkan tersebut. Saksi hanya menandatangani surat-surat yang diberikan oleh Notaris Pande Nyoman Anggraeni dan uang tersebut diberikan kepada I Nyoman Sumiana ;-----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 74 - dari 146



- Bahwa saksi mengetahui bahwa I Nyoman Sumiana telah memberikan uang tersebut kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra dan saksi pernah menagih uang ke I Nyoman Sumiana, dan jawabannya hanya menunggu dari Anak Agung Ngurah Manik Danendra terkait masalah uang dari jual beli tanah tersebut diberikan melalui Anak Agung Ngurah Manik Danendra ke Sumiana ;-----
- Bahwa Pada saat saksi hendak membeli tanah tersebut, tidak ada ada pemblokiran atas tanah tersebut atau pihak yang keberatan atas tanah tersebut ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Nyoman Sumiana memiliki hubungan dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah disuruh oleh Anak Agung Ngurah Manik untuk memblokir tanah tersebut ;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti P-7,P-8 dan P-17, karena I Nyoman Sumiana tidak pernah memberitahu saksi sebelum dilakukan transaksi ;-----
- Bahwa Pada waktu itu Pak Nyoman Sumiana mengatakan bahwa tanah tersebut tidak ada masalah sehingga saksi mau membeli tanah tersebut ;-----

**2. IWAYAN DANA ;-----**

- Bahwa Saksi kenal dengan I Nyoman Sumiana saksi tidak kenal dengan Anang Ma'ruf, Pihak BPN Klungkung, Notaris Rupini dan Notaris Manik Danendra. Dan saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan sama pihak-pihak tersebut diatas ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu ada masalah apa antara para pihak dalam perkara ini ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi tahu bahwa saksi di cari kerumah oleh Pak Sumiana untuk disuruh mengantar ke Bank ;-----
- Bahwa Saksi tidak ingat hari, tanggal dan bulan ketika saksi diminta untuk mengantar ke Bank, yang saksi ingat hanya pada tahun 2013 sekira pukul 10.00 wita saksi hanya mengantar Pak Sumiana di depan Bank saja, kemudian Pak Sumiana masuk ke dalam Bank kemudian Pak Sumiana keluar dari Bank dengan membawa amplop berwarna coklat lalu Pak Sumiana menyerahkan amplop tersebut kepada seorang wanita ;-----
- Bahwa Saksi tahu Bank tersebut bernama Commonwealth Bank yang terletak di Jalan Teuku Umar Denpasar ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah uang dalam amplop yang diserahkan oleh Pak Sumiana kepada wanita tersebut ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu dalam bentuk mata uang apa Pak Sumiana menyerahkan uang dalam amplop kepada wanita tersebut ;-----
- Bahwa Pak Sumiana menyerahkan amplop kepada seorang wanita di depan Bank Commonwealth ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat wanita tersebut sebelum Pak Sumiana masuk ke dalam Bank;-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan wanita tersebut dan saksi tidak tahu namanya ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Pak Sumiana berbincang – bincang dengan wanita tersebut sebelum masuk ke Bank kemudian tahu – tahu Pak Sumiana keluar dari Bank kemudian menyerahkan amplop berwarna coklat kepada wanita tersebut ;----
- Bahwa ketika Pak Sumiana menyerahkan amplop kepada wanita tersebut,saksi tidak ikut berbincang –bincang;-----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 76 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu apa yang mereka bicarakan ;-----
- Bahwa Pada waktu itu saksi berada sekitar 3 meter dari tempat mereka berbincang – bincang. Mereka berbincang – bincang kurang dari 5 (lima) menit setelah itu wanita tersebut pergi dan kami pun pulang;-----
- Bahwa selama perjalanan menuju ke Bank, Pak Sumiana ada bercerita sesuatu dengan saksi mengenai jual tanah di Jungut Batu ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu letak, luas dan batas - batas tanah tersebut;-----
- Bahwa pada waktu itu dibilang bahwa tanah tersebut milik dari Pak Sumiana;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Sumiana di tempat sambung ayam /tajan sejak 10 tahun yang lalu ;-----
- Bahwa Keperluan Pak Sumiana menyuruh saksi untuk mengantar Pak Sumiana ke Bank hanya untuk menyerahkan uang kepada wanita tersebut, akan tetapi saksi tidak tahu jumlah uang yang diserahkan tersebut;-----
- Bahwa Pak Sumiana pernah bercerita dengan saksi mengenai uang yang diserahkan kepada wanita tersebut, Pak Sumiana mengatakan bahwa uang tersebut adalah hasil jual tanah yang di Jungut Batu, Nusa Penida;-----
- Bahwa Saksi tidak menanyakan siapakah wanita tersebut kepada Pak Sumiana, tetapi Pak Sumiana pernah bercerita kepada saksi sebelum saksi dijadikan saksi atas perkara ini bahwa wanita tersebut adalah pegawai dari Anak Agung Ngurah Manik yang bernama Ayu. Tetapi saksi tidak kenal;-----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 77 - dari 146



- Bahwa Saksi tidak menanyakan kepada Pak Sumiana dalam bentuk mata uang apa pak Sumiana menyerahkan uang dalam amplop kepada wanita tersebut, yang pasti Pak Sumiana menyerahkan amplop berwarna coklat yang tidak terlalu tebal kepada wanita tersebut karena itu urusan pribadi Pak Sumiana dimana saksi hanya diminta untuk mengantarnya saja;-----
- Bahwa Pak Sumiana menyerahkan uang kepada wanita tersebut di luar pintu Bank;-----
- Bahwa saksi melihat secara langsung Pak Sumiana menyerahkan uang kepada wanita tersebut dengan jarak 3 (tiga) meter dari tempat saksi berdiri;-----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar transaksi jual beli tanah antara Pak Sumiana dengan Anang Ma`ruf ;-----
- Bahwa Pak Sumiana tidak pernah menceritakan kepada saksi mengenai jual beli tanah tersebut yang saksi tahu hanya saksi disuruh mengantarnya ke Bank untuk mengambil uang hasil penjualan tanah ;-----
- Bahwa ketika Pak Sumiana menyerahkan uang kepada wanita tersebut, tidak ada tanda buktinya. Pak Sumiana hanya menyerahkan amplop berwarna coklat kepada wanita tersebut ;----
- Bahwa saksi tidak tahu isi dari amplop yang berwarna coklat yang diserahkan oleh Pak Sumiana kepada wanita tersebut karena Pak Sumiana mengatakan bahwa isi amplop tersebut adalah uang hasil jual tanah ;-----

**Menimbang,** bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut baik Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, maupun Kuasa Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;-----



**Menimbang**, bahwa dipersidangan pihak Tergugat II telah mengajukan alat bukti saksi-saksi sebanyak 3 (tiga) orang masing-masing telah memberikan keterangan dipersidangan tidak di sumpah oleh karena saksi - saksi masih mempunyai hubungan keluarga dengan Tergugat I yaitu I MADE KAMIANA (kakak kandung Tergugat I) , I MADE SUKADA (kakak kandung Tergugat I) dan I WAYAN SUMINTA (menantu Tergugat I) , yang masing-masing keterangannya sebagai berikut ; -----

**1. I MADE KAMIANA ; -----**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga ; -----
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan ada hubungan keluarga sebagai kakak kandung; -----
- bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II akan tetapi tidak ada hubungan keluarga; -----
- bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat III dan tidak ada hubungan keluarga ; -----
- bahwa Saksi kenal dengan Turut Tergugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga;-----
- bahwa Saksi tahu masalah antara para pihak dalam perkara ini masalah tanah sengketa yang terletak di Banjar Kangin, Desa Jungut Batu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung;-----
- bahwa Saksi tahu batas-batas tanah sengketa tersebut yaitu ;
  - Utara : jalan raya ;-----
  - Timur : tanah milik I Nyoman Sumiana ;-----
  - Selatan : tanah milik I Wayan Suminta ;-----
  - Barat : jalan raya ;-----
- Bahwa Saksi tahu luas tanah sengketa tersebut sekitar 16,7 are;---



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat dengan SHM Nomor: 900/Jungut Batu;-----
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut atas nama I Nyoman Sumiana;--
- Bahwa Tanah yang luasnya 12,7 are dikuasai oleh Anang Ma`ruf dan yang 4 are di kuasai oleh I Nyoman Sumiana ; - -----
- Bahwa Saksi tahu transaksi jual beli tanah antara I Nyoman Sumiana dengan Anang MA`ruf, dimana transaksi jual beli tanah antara I Nyoman Sumiana dengan Anang MA`ruf dilakukan sebanyak 2 (dua) kali yaitu di Notaris Ida Ayu Kalpikawati pada tanggal 18 Juni 2013 dan di Notaris Rupini;-----
- Bahwa Saksi mengenali bukti surat yang bertanda T.II-16;-----
- Bahwa Saksi tidak ikut hadir ke Notaris Ida Ayu Kalpikawati ketika transaksi jual beli tanah antara I Nyoman Sumiana dengan Anang MA`ruf dan saksi mengetahui transaksi jual beli tanah antara I Nyoman Sumiana dengan Anang MA`ruf dari adik saksi yaitu I Nyoman Sumiana yang mengatakan kepada saksi bahwa ia akan menjual tanah; -----
- Bahwa Harga tanah tersebut hendak dijual secara globalnya seharga Rp. 1, 3 milyar; -----
- Bahwa I Nyoman Sumiana hendak menjual tanah tersebut kepada Anang Ma`ruf; -----
- Bahwa tanah tersebut sudah dibayar lunas oleh Anang Ma`ruf pada waktu itu; -----
- Bahwa Anang Ma`ruf membayar tanah tersebut kepada adik saksi yaitu I Nyoman Sumiana; -----
- Bahwa saksi tidak melihat uang pembayaran tersebut dan saksi tidak tahu tetapi sisa dari pembayaran tanah tersebut masih ada

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 80 - dari 146



- komisi karena penjualan atas tanah tersebut semuanya atas perintah dari Anak Agung Ngurah Manik Danendra;-----
- Bahwa Saksi tahu itu atas perintah Anak Agung Ngurah Manik Danendra dari keterangan adik saksi ;-----
  - Bahwa Saksi mendengar ketika Anak Agung Ngurah Manik Danendra menyuruh I Nyoman Sumiana menjual tanah tersebut kepada Anang MA`ruf karena saksi ikut ke kantornya Anak Agung Ngurah Manik Danendra sebelum terjadinya transaksi jual beli tanah tersebut; -----
  - Bahwa yang dibicarakan oleh I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra adalah untuk menjual tanah itu, karena sebenarnya tanah tersebut awalnya akan diberikan kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra ;-----
  - Bahwa Saksi tahu bahwa tanah tersebut akan diberikan kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra karena saksi ikut dalam pembicaraan jual beli tanah tersebut;-----
  - Bahwa yang hadir pada waktu itu adalah saksi sendiri, I Made Sukada, I Nyoman Sumiana dan Anak Agung Ngurah Manik Danendra;-----
  - Bahwa Saksi tidak ingat pembicaraan jual beli tanah tersebut dilakukan dan seingat saksi pada tahun 2013. Pembicaraan tersebut dilakukan di Kantor Notaris Anak Agung Ngurah Manik Danendra di daerah Renon sekitar pukul 11.00 wita;-----
  - Bahwa Selain saksi ber-empat dalam pembicaraan tersebut, tidak ada orang lain yang ikut mencatat pembicaraan itu;-----
  - Bahwa pertama kali yang dibicarakan pada waktu itu adik saksi mengatakan kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra, bahwa adik saksi mempunyai seorang pembeli yang bernama Anang



Ma`ruf, kemudian Anak Agung Ngurah Manik Danendra mengACC  
tawaran adik saksi; -----

- Bahwa adik saksi membicarakan hal tersebut kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra Karena tanah yang akan dijual tersebut awalnya akan diberikan kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra; -----
- Bahwa tidak ada surat perjanjian antara Anak Agung Ngurah Manik Danendra dengan I Nyoman Sumiana atas tanah tersebut, tetapi pada waktu itu ada dibuatkan akta yang saksi tidak tahu akta apa itu;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dan membaca akta tersebut ;---
- Bahwa Pembicaraan selanjutnya adalah saksi mengajak Anang Ma`ruf ke Kantor Anak Agung Ngurah Manik Danendra untuk membicarakan kesepakatan atas harga tanah tersebut sebelum ke kantor Notaris Ida Ayu Kalpikawati;-----
- Bahwa dalam pembicaraan tersebut sudah mendapat kesepakatan; -----
- Bahwa Sebenarnya yang mempunyai tanah adalah adik saksi yaitu I Nyoman Sumiana; -----
- Bahwa I Nyoman Sumiana meminta ACC dari Anak Agung Ngurah Manik Danendra untuk menjual tanah tersebut kepada Anang Ma`ruf Karena atas konsekuensi dari keluarga saksi awalnya tanah tersebut akan diberikan kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra dan ada komitmen dari keluarga I Nyoman Sumiana untuk memberikan tanah kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra dan setelah di ACC oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra kemudian I Nyoman Sumiana diperintahkan untuk menjual tanah tersebut; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut tidak dilakukan langsung oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra Karena yang transaksi jual beli tanah yang dilakukan di Notaris Ida Ayu Kalpikawati adalah adik saksi karena sertifikat tanah tersebut atas nama adik saksi, kemudian uang hasil penjualan tersebut baru diserahkan kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta jual beli antara I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta jual beli antara I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra tersebut dan baru kali ini saksi melihat bukti surat T.II-16 yang diperlihatkan Majelis Hakim kepada saksi ;-----
- Bahwa I Nyoman Sumiana pernah bercerita tentang hal itu, tetapi saksi lupa kapan adik saksi menceritakan tentang hal tersebut;-----
- Bahwa ketika Anang MA`ruf melakukan transaksi dengan I Nyoman Sumiana, adik saksi baru bercerita bahwa sudah ada akta jual beli antara I Nyoman Sumiana dengan antara I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra dan pada waktu itu saksi juga kaget mendengar bahwa adik saksi sudah ada akta jual beli dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra;-----
- Bahwa akta jual beli tersebut dibuat setelah adanya transaksi antara I Nyoman Sumiana dengan Anang MA`ruf karena adik saksi baru bercerita kepada saksi mengenai hal itu;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu ketika I Nyoman Sumiana membuat Akta jual beli antara I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra, karena I Nyoman Sumiana membuat Akta jual beli antara I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 83 - dari 146



Danendra tanpa sepengetahuan saksi dan saudara – saudara saksi karena adik saksi berjalan sendiri;-----

- Bahwa setelah transaksi di Notaris Ida Ayu Kalpikawati pada waktu itu Anang Ma`ruf membayar dengan cara tunai dalam bentuk uang Dollar Australia; -----
- Bahwa pada waktu itu saksi melihat hanya sebagian saja dari uang tersebut di rumah saksi di Nusa Penida; -----
- Bahwa Pada waktu itu uang tersebut dibawa oleh I Nyoman Sumiana karena saksi akan mendapat bagian dari hasil penjualan tanah tersebut; -----
- Bahwa Saksi lupa berapa mendapatkan bagian dari hasil penjualan tanah tersebut, dimana hasil jual beli tanah tersebut dibagi 3 (tiga) kemudian saksi bersama saudara – saudara saksi menerima komisi dari hasil jual beli tanah tersebut sebesar 2,5 % (dua koma lima persen ) dari Rp 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) ; -----
- Bahwa saksi sudah menerima komisi dari hasil jual beli tanah tersebut sebesar 2,5 % dua koma lima persen ) tersebut ; -----
- Bahwa hasil jual beli tanah tersebut sebelumnya diserahkan kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra; -----
- Bahwa saksi tidak tahu ketika uang tersebut diserahkan kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra karena saksi mendengar cerita dari I Nyoman Sumiana kemudian saksi datang ke tempatnya Anak Agung Ngurah Manik Danendra untuk meminta uang tambahan kepadanya tetapi tidak dikasi; -----
- Bahwa sertifikat tanah tersebut serta merta tidak diberikan kepada Anang Ma`ruf, karena pada waktu itu ada gugatan terhadap tanah tersebut ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sebelum perkara itu selesai sekitar 17 Juni 2014 terjadi pembatalan jual beli antara Anang Maruf dengan I Nyoman Sumiana, kemudian saksi menginformasikan kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra bahwa Anang Ma`ruf akan membeli tanah dengan harga lebih mahal yaitu dengan harga Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah ) /Are dengan total Rp 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah). selanjutnya saksi diperintahkan oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra untuk segera menghubungi Anang Ma`ruf. Setelah saksi bertemu dengan Anang Ma`ruf kemudian bertemu Anak Agung Ngurah Manik Danendra, dimana Anak Agung Ngurah Manik Danendra akan mengganti uang yang sudah dikeluarkan Anang Maruf sebesar Rp 1.450.000.000,- ( satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah ), kemudian telah terjadi pembicaraan dan kesepakatan pembatalan jual beli yang ditandatangani oleh Anang Ma`ruf, I Nyoman Sumiana dan Anak Agung Ngurah Manik Danendra; -----
- Bahwa Saksi datang datang ketika dibuatkannya pembatalan jual beli tersebut ; -----
- Bahwa Saksi pernah membaca Akta pembatalan jual beli tersebut, karena pada waktu itu saksi ikut ; -----
- Bahwa Saksi mengenali dan membenarkan bukti P-9 yang diperlihatkan didepan persidangan; -----
- Bahwa setelah terjadi pembatalan jual beli tersebut, uang pembatalan tersebut akan diberikan oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra melalui I Nyoman Sumiana, Namun uang yang hendak akan diberikan oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 85 - dari 146



tersebut sampai batas waktu yang telah ditentukan tidak diberikan oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra ; -----

- Bahwa keperluan I Nyoman Sumiana datang ke Notaris Rupini Karena I Nyoman Sumiana ada menitipkan 2 (dua) buah sertifikat tanah di Notaris Rupini dan akan melakukan transaksi jual beli dengan pembeli yang baru yang bernama bernama MR. Roni dari Australia dengan nominee I Wayan Suwindra yang kemudian dibuatkan kwitansi dengan pembayaran DP Rp 257.000.000,- (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah) setelah terjadinya transaksi jual beli; -----
- Bahwa Saksi tidak ikut ke Notaris Rupini tetapi I Nyoman Sumiana dan MR. Roni dari Australia dengan nominee I Wayan Suwindra yang datang ke Notaris; -----
- Bahwa setelah adanya transaksi baru dengan pembeli baru muncul penawaran terhadap tanah yang akan dijual senilai Rp 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) / Are; -----
- Bahwa pembayaran jual beli tanah dengan MR.Roni sebagai pembeli yang baru akan mentransfer uang jual beli tanah tersebut dari negara asalnya, dan memang benar tamu tersebut telah mentransfer uangnya melalui Notaris Rupini; -----
- Bahwa I Nyoman Sumiana menandatangani kwitansi pembayaran jual beli tanah tersebut; -----
- Bahwa tanah tersebut tidak langsung berpindah tangan kepada MR. Roni; -----
- Bahwa Anang Ma`ruf tidak saksi panggil untuk membawa sertifikat Karena Anang Ma`ruf meminta uangnya dulu; -----
- Bahwa Saksi menghubungi Anang Ma`ruf hanya sekali saja, karena Anang Ma`ruf sudah kesal oleh karena ide pada saat dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya jual beli sampai terjadinya pembatalan jual beli kesemuanya itu atas perintah dan arahan dari Penggugat (Anak Agung Ngurah Manik Danendra); -----

- Bahwa uang DP dari Anang Ma`ruf belum dikembalikan karena saksi belum dikasi oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra sehingga jual beli tanah batal ; -----
- Bahwa yang dilakukan oleh I Nyoman Sumiana terhadap tanah tersebut akan dibeli lagi oleh Anang Ma`ruf dengan tambahan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), baru dibuatkan akta jual beli lagi, .tetapi Anang MA`ruf tidak mau dan mengatakan akan diberikan tanahnya lagi 2 (dua) are dari pembelian tanah terdahulu, kemudian saksi menginformasikan kepada Penggugat, Penggugat mengatakan jangan mau, akhirnya ada kesepakatan bahwa tanah yang dibeli sebelumnya akan dikembalikan sebanyak 4 (empat) are ;-----
- Bahwa setelah terjadi kesepakatan tersebut, dilakukan transaksi jual beli Di Notaris Rupini dan sudah dibuatkan Akta jual beli; -----
- Bahwa Saksi lupa tanggal berapa terjadinya transaksi jual beli tersebut; -----
- Bahwa Saksi mengenali bukti surat T.II-7 yang diperlihatkan oleh Hakim Ketua Majelis kepada saksi; -----
- Bahwa status dari luas 4 (empat) are tanah tersebut akan dibagi 2 (dua) antara Anak Agung Ngurah Manik Danendra dengan I Nyoman Sumiana dan saksi yang masing-masing mendapatkan seluas 2 (dua) Are. kemudian tanah seluas 4 (empat) Are tersebut ada pembeli lagi yang menawarkan dengan harga yang lebih tinggi sebesar Rp 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah)

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 87 - dari 146



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juta tapi tanah tersebut belum dijual dan hanya diberikan DP 1.000.000,- (satu juta rupiah) saja ; -----

- Bahwa saksi tidak tahu ada pembatalan antara I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra dan saksi tidak pernah bertanya ; -----
- Bahwa menurut pengamatan saksi Penggugat termasuk Notaris yang miskin atau kaya mengenai hal itu saksi tidak memberikan jawaban karena Anak Agung Ngurah Manik Danendra meminjam uang saksi sebesar Rp 300.000.000,- ( tiga ratus juta rupiah ) yang mana hingga saat ini uang pinjaman tersebut belum dikembalikan oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra kepada saksi; -----
- Bahwa permasalahan ini belum pernah dilaporkan ke polisi; -----
- Bahwa pernah ada upaya perdamaian antara saksi dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra, dengan adanya surat Resume perdamaian, tetapi tidak menemukan titik temu; -----
- Bahwa saksi tidak berpikiran apakah wajar seseorang yang mengurus sertifikat dengan uang Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) memberikan jasa pengurusan dengan harga Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) karena saksi sudah ikhlas memberikan uang tersebut karena sudah merupakan kesepakatan kami ; -----
- Bahwa saksi tidak paham Kalau jasa kepengurusan sertifikat itu ada aturannya menurut Undang – Undang,karena pokoknya semua urusan tersebut saksi serahkan kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra; -----
- Bahwa Saksi tidak diikut sertakan ketika jual beli antara I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra Karena semuanya itu sudah dikuasakan kepada I Nyoman Sumiana; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 88 - dari 146

### 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 atas kesepakatan kami bertiga bahwa kepengurusan sertifikat dibantu oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra; -----
- Bahwa kepengurusan sertifikat yang bantu oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra tersebut semuanya sudah selesai dibuat;
- Bahwa saksi sudah ikhlas memberikan tanah tersebut kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra setelah kepengurusan sertifikat selesai; -----
- Bahwa sertifikat itu selesai diurus sekitar tahun 2014 sampai tahun 2015; -----
- Bahwa Menurut saksi sebenarnya tanah tersebut sudah menjadi milik Penggugat ; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi ide pada saat dari adanya pembatalan jual beli sampai terjadinya pemblokiran kesemuanya itu atas perintah dan arahan dari Penggugat (Anak Agung Ngurah Manik Danendra); -----
- Bahwa terhadap transaksi jual beli dengan Anang Maruf itupun atas perintah dan arahan dari Penggugat (Anak Agung Ngurah Manik Danendra) dan uang hasil jual beli tanah antara I Nyoman Sumiana dengan Anang Ma"ruf telah diserahkan kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra; -----
- Bahwa penggugat tidak pernah menceritakan kepada saksi tanah yang dijual tersebut telah dibeli oleh Penggugat namun yang diceritakan hanya saksi disuruh menjual saja; -----
- Bahwa selama transaksi jual beli yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II di Notaris Kalpikawati tidak ada pemblokiran terhadap tanah tersebut dari Penggugat ; -----
- Bahwa Selama transaksi jual beli terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dilakukan di Notaris Rupini tidak ada pemblokiran

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 89 - dari 146



- terhadap tanah tersebut dari Penggugat sebelum terbitnya sertifikat atas nama Anang Ma`ruf; -----
- Bahwa pemblokiran tanah tersebut dilakukan sebelum terjadi pembatalan dan dilakukan setelah terbit sertipikat atas nama Anang Ma`ruf ; -----
  - Bahwa pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat atas sepengetahuan saksi yang dilakukan setelah terbit sertipikat atas nama Anang Ma`ruf ; -----
  - Bahwa sepengetahuan saksi yang menyebabkan penggugat melakukan pemblokiran atas tanah tersebut dan mengajukan gugatan ke Pengadilan mungkin Penggugat / Anak Agung Ngurah Manik Danendra curiga terhadap I Nyoman Sumiana yang mana akan menjual tanahnya dengan harga yang lebih tinggi sebesar Rp 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), dan alasan Penggugat mengajukan gugatannya adalah jual beli terhadap tanah 4 (empat) Are dan uang DP Rp 257.000.000,- (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah) dan bukan perjanjian jual beli tanah tanah antara I Nyoman Sumiana dan Anang Maruf dan perjanjian jual beli tersebut adalah sah; -----
  - Bahwa Sepengetahuan saksi dari cerita adik saksi bahwa uang penjualan tersebut di serahkan oleh I Nyoman Sumiana kepada Penggugat dalam bentuk dollar dan sisanya akan dibagi bertiga dengan saudara – saudara saksi ;-----
  - Bahwa saksi tidak pernah mendengar ucapan dari Penggugat bahwa penggugat belum menerima uang dari Anang Ma`ruf; -----
  - Bahwa hubungan I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra, dimana sebelumnya keluarga dari I Nyoman Sumiana meminta tolong sama Anak Agung Ngurah Manik

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 90 - dari 146



Danendra untuk membantu mengurus sertipikat tanah milik keluarga I Nyoman Sumiana seluas 7 (tujuh) Hektar di Jungut batu, Lembongan Nusa Penida dan akan diberikan imbalan berupa tanah kepada Penggugat; -----

- Bahwa tanah yang akan diberikan kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra tersebut adalah jasa atas pengurusan sertifikat;
- Bahwa tanah yang diberikan kepada Penggugat bukanlah hasil jual beli, karena saksi tidak ada menerima uang jual beli tanah tersebut ; -----
- Bahwa inisiatif tanah yang luasnya 4 (empat) are tersebut dibagi menjadi 2 (dua) are adalah atas inisiatif dari saksi sendiri, kakak saksi, adik saksi dan Penggugat jadi atas inisiatif kami berempat karena Anang Ma`ruf akan melanjutkan membeli tanah tersebut ; --

**2. I MADE SUKADA ; -----**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga ;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan ada hubungan keluarga sebagai kakak kandung;-----
- bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II akan tetapi tidak ada hubungan keluarga;-----
- bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat III dan tidak ada hubungan keluarga ;-----
- bahwa Saksi kenal dengan Turut Tergugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga;-----
- bahwa Saksi tahu masalah antara para pihak dalam perkara ini masalah tanah sengketa yang terletak di Banjar Kangin, Desa Jungut Batu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung;-----
- bahwa Saksi tahu batas-batas tanah sengketa tersebut yaitu ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : jalan raya ;-----
- Timur : tanah milik I Nyoman Sumiana ;-----
- Selatan : tanah milik I Wayan Suminta ;-----
- Barat : jalan raya ;-----

- Bahwa Saksi tahu luas tanah sengketa tersebut sekitar 16,7 are;---
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat dengan SHM Nomor: 900/Jungut Batu;-----
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut atas nama I Nyoman Sumiana;--
- Bahwa Tanah yang luasnya 12,7 are dikuasai oleh Anang Ma`ruf dan yang 4 are di kuasai oleh I Nyoman Sumiana ;-----
- Bahwa sertifikat atas kepemilikan tanah tersebut ada, tetapi saksi tidak tahu sertifikat tersebut; -----
- Bahwa Anang Ma`ruf mendapatkan tanah tersebut dari jual beli; ---
- Bahwa Saksi tahu transaksi jual beli tanah antara I Nyoman Sumiana dengan Anang MA`ruf dari pemberitahuan oleh I Nyoman Sumiana. jual beli tanah tersebut terjadi pada tahun 2013; -----
- Bahwa transaksi jual beli tanah antara I Nyoman Sumiana dengan Anang MA`ruf dilakukan dihadapan Notaris Ida Ayu Kalpikawati;-
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga dari jual beli tanah tersebut, karena saksi tidak ikut ke Notaris Notaris Ida Ayu Kalpikawati;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu sebelum terjadi jual beli tanah antara I Nyoman Sumiana dengan Anang MA`ruf ada jual beli dengan orang lain, yang saksi tahu bahwa Anak Agung Ngurah Manik Danendra akan diberikan tanah oleh I Nyoman Sumiana, tetapi mengenai akta jual beli saksi tidak tahu ; -----
- Bahwa tanah yang rencananya akan diberikan kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra adalah tanah yang disengketakan sekarang ini ; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 92 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut akan diberikan kepada Penggugat karena sebelumnya Anak Agung Ngurah Manik Danendra pernah membantu keluarga saksi bertiga dan I Nyoman Sumiana dalam membantu mengurus sertipikat tanah milik keluarga I Nyoman Sumiana seluas kurang lebih 5 Hektar di Jungutbatu; -----
- Bahwa menurut saksi Pada waktu itu tanah tersebut masih akan diberikan kepada Penggugat; -----
- Bahwa pada waktu itu tidak ada perjanjian secara tertulis yang menyatakan bahwa tanah tersebut akan diberikan kepada Penggugat, tetapi saksi tidak merasa sudah menandatangani akta jual beli dengan Penggugat ; -----
- Bahwa ketika mengatakan akan memberikan tanah tersebut kepada Penggugat pada waktu itu hanya asal omongan belaka, dimana omongan pada waktu itu apabila pengurusan sertifikat selesai nanti akan diberikan tanah tersebut ; -----
- Bahwa Saksi lupa kapan sertifikat itu selesai karena sudah lama ;
- Bahwa saksi sepakat dan setuju kalau setelah selesai pengurusan sertifikat, Anak Agung Ngurah Manik Danendra akan diberikan tanah tetapi ketika sertifikat tersebut selesai diurus, Penggugat meminta uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dan hal itu membuat saksi keberatan karena sesuai dengan kesepakatan kami, bahwa setelah sertifikat selesai akan diberikan tanah; -----
- Bahwa saksi belum pernah melihat akta jual beli antara Anak Agung Ngurah Manik Danendra dengan I Nyoman Sumiana ; -----
- Bahwa menurut cerita adik saksi yang menyuruh menjual tanah terhadap Anang Ma ruf adalah Anak Agung Ngurah Manik Danendra; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 93 - dari 146



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mendengar ketika Anak Agung Ngurah Manik Danendra memerintahkan adik saksi untuk menjual tanah tersebut kepada Anang Ma`ruf karena pada waktu itu saksi sedang berada dibelakang; -----
- Bahwa pembicaraan jual beli tanah tersebut dilakukan sebelum transaksi di hadapan Notaris Kalpikawati; -----
- Bahwa Saksi mendapatkan fee atas penjualan tanah tersebut dari adik saksi tetapi saksi lupa berapa jumlahnya dalam bentuk dollar Amerika, kira – kira ratusan juta pada waktu itu dan kini uang tersebut sudah habis saksi pergunakan; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu setelah transaksi jual beli tersebut adik saksi harus melapor kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra padahal tanah tersebut masih tanah milik I Nyoman Sumiana; -----
- Bahwa Saksi tahu ada pembatalan jual beli antara I Nyoman Sumiana dengan Anang Maruf, bahwa pembatalan jual beli tersebut terhadap jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris Kalpikawati ; -----
- Bahwa yang menyuruh membatalkan jual beli tanah tersebut pada waktu itu Anang Ma`ruf di ACC oleh I Nyoman Sumiana dan pembatalan jual beli tersebut dibuat di kantornya Anak Agung Ngurah Manik Danendra; -----
- Bahwa yang menjadi alasan terjadinya pembatalan jual beli tanah tersebut karena ada permasalahan di Pengadilan pada waktu sehingga Anang Ma`ruf menjadi khawatir dan Anang Ma`ruf menginginkan uangnya kembali dalam tempo satu bulan; -----
- Bahwa Saksi pernah melihat dan membaca akta pembatalan tersebut dan saksi mengenali bukti surat TII.2 tersebut; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 94 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seharusnya uang pembatalan tersebut dikembalikan oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra melalui I Nyoman Sumiana karena Anak Agung Ngurah Manik Danendra sudah menerima uang hasil jual beli atas tanah tersebut; -----
- Bahwa setelah adanya pembatalan jual beli tersebut, ada transaksi jual beli dengan seorang tamu yang mau membeli tanah tersebut tetapi sertifikatnya Anang Ma`ruf yang membawa. oleh karena ada permasalahan di Pengadilan akhirnya tamu tersebut batal membelinya; -----
- Bahwa tamu yang hendak membeli tanah tersebut belum memberikan uang DP; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu nama orang yang hendak membeli tanah tersebut, yang saksi tahu bahwa tanah tersebut hendak di beli oleh Bule dengan perantara orang Indonesia ; -----
- Bahwa pada waktu itu sudah terjadi pemblokiran atas tanah tersebut; -----
- Bahwa saksi disuruh oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra untuk memblokir tanah tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung dan dimana semua itu atas suruhan dan inisiatif dari Anak Agung Ngurah Manik Danendra melalui sekretarisnya yang bernama Ayu yang pada saat itu sudah ada di BPN dan tujuan pemblokiran tersebut agar tanah tidak dipindahkan kepada pihak lain ; -----
- Bahwa pemblokiran terhadap tanah tersebut dilakukan ketika ada pembatalan jualbeli antara Anang Ma`ruf dengan I Nyoman Sumiana dan tidak ada pembeli yang lain ; -----
- Bahwa setelah terjadi pembatalan tersebut, Anang Ma`ruf belum menerima pengembalian uang tersebut ; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 95 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dengar ada orang yang hendak membeli tanah tersebut yang bernama I Wayan Suwindra sebagai perantara Bule yang dilakukan dihadapan Notaris Anggraeni ; -----
- Bahwa transaksi jual beli dihadapan Notaris Anggraeni tersebut dilakukan setelah terjadinya pembatalan ; -----
- Bahwa Saksi dengar bahwa I Wayan Suwindra sudah memberikan uang DP terhadap pembelian tanah tersebut sebesar Rp.250.000.000,- ( dua ratus lima puluh juta rupiah ) ; -----
- Bahwa pada waktu itu yang menerima uang DP terhadap pembelian tanah tersebut diterima oleh Notaris Anggraeni kemudian diberikan kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra; -----
- Bahwa tamu tersebut batal membeli tanah tersebut setelah memberikan uang DP Saksi tidak tahu, karena saksi menyerahkan sepenuhnya kepada adik saksi yaitu I Nyoman Sumiana ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bentuk uang DP tersebut ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu Notaris Anggraeni menyerahkan uang DP tersebut kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra ; -----
- Bahwa Setelah pembatalan tersebut terjadi tidak ada ada pembeli yang lainnya ; -----
- Bahwa Saksi kurang mengerti kesepakatan bahwa Anang Maruf menguasai tanah seluas 12,7 Are, dan sisanya seluas 4 Are masih dikuasai oleh I Nyoman Sumiana; -----
- Bahwa antara Anang Ma`ruf dengan I Nyoman Sumiana ada akta jual beli terhadap tanah tersebut yang dibuat dihadapan Notaris Kalpikawati; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 96 - dari 146



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah terjadinya pembatalan jual beli antara Anang Ma`ruf dengan I Nyoman Sumiana, sertifikat tanah tersebut tetap dibawa oleh Anang Ma`ruf; -----
- Bahwa yang mempunyai tanah yang saksi blokir tersebut tanah milik dari Anang Maruf karena sudah sah dilakukan berdasarkan proses jual beli dengan I Nyoman Sumiana; -----
- Bahwa semua proses dari pembatalan, jual beli, pemblokiran dan pembagian terhadap tanah milik I Nyoman Sumiana tersebut adalah rekayasa seingat saksi adalah inisiatif dan ide dari Anak Agung Ngurah Manik Danendra; -----
- Bahwa Saksi bersama adik saksi mau direkayasa oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra Karena saksi diiming – imingi oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra akan pembagian bareng – bareng; -----
- Bahwa Saksi sendiri yang menandatangani surat pemblokiran tersebut tanpa ada unsur paksaan; -----
- Bahwa Saksi sendiri yang datang ke BPN bersama stafnya Anak Agung Ngurah Manik Danendra ; -----
- Bahwa I Nyoman Sumiana tahu dan setuju saksi melakukan pemblokiran atas tanah tersebut; -----
- Bahwa keseluruhan tanah tersebut adalah milik kami bertiga tetapi saksi kuasakan sepenuhnya kepada I Nyoman Sumiana; -----
- Bahwa Upaya untuk berdamai antara I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra atas perkara ini sudah sering dilakukan tetapi I Nyoman Sumiana tidak pernah bertemu dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra hanya bertemu dengan stafnya saja. Dan permasalahan tersebut saksi serahkan sepenuhnya kepada I Nyoman Sumiana ; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 97 - dari 146

### 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 dijual oleh I Nyoman Sumiana kepada Anang Ma`ruf adalah milik saksi bertiga yang merupakan Tanah Due Tengah; -----
- Bahwa saksi tidak tahu objek sengketa yang merupakan Tanah Due Tengah tersebut dibuatkan Akta Jual Beli antara I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra; -----
- Bahwa Saksi melakukan pemblokiran terhadap tanah tersebut atas perintah Anak Agung Ngurah Manik Danendra bukan atas inisiatif saksi sendiri; -----
- Bahwa Pembatalan jual beli antara Anang Ma`ruf dengan I Nyoman Sumiana ini terjadi atas inisiatif dari Anak Agung Ngurah Manik Danendra; -----
- Bahwa yang saksi tahu dimana I Nyoman Sumiana sebelumnya pernah dibawa oleh Anak Agung Manik Danendra ke kantornya, dimana I Nyoman Sumiana ditakut-takuti oleh Anak Agung Manik Danendra, sehingga terjadi pembatalan Jual Beli antara I Nyoman Sumiana dengan Anang Ma`ruf; -----
- Bahwa yang berkewajiban untuk mengembalikan uang pembatalan kepada Anang Ma`ruf adalah uang pembatalan tersebut akan diberikan oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra melalui I Nyoman Sumiana, Namun uang yang hendak akan diberikan oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra tersebut sampai batas waktu yang telah ditentukan tidak diberikan oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi alasan Anak Agung Ngurah Manik Danendra mengajukan gugatan dalam perkara ini adalah hanya karena masalah tanah 4 are saja dan bukan atas perjanjian jual beli antara I Nyoman Sumiana dan Anang Maruf. Kemudian uang

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 98 - dari 146



DP sebesar Rp .257.000.000,- ( dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah) dan tanah seluas 4 Are tersebut sebenarnya ingin dikuasai oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra; -----

- Bahwa Terhadap permasalahan tersebut saksi pernah untuk sama - sama mencari jalan keluar dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra, namun Anak Agung Ngurah Manik Danendra tidak pernah mau menyelesaikan permasalahan tersebut kemudian Anak Agung Ngurah Manik Danendra justru mengajukan permasalahan tersebut melalui gugatan ke Pengadilan; -----

**3.1 WAYAN SUMINTA ; -----**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga ;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan ada hubungan keluarga sebagai menantu;-----
- bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II akan tetapi tidak ada hubungan keluarga;-----
- bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat III dan tidak ada hubungan keluarga ;-----
- bahwa Saksi kenal dengan Turut Tergugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga;-----
- bahwa Saksi tahu masalah antara para pihak dalam perkara ini masalah tanah sengketa yang terletak di Banjar Kangin, Desa Jungut Batu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung;-----
- bahwa Saksi tahu batas-batas tanah sengketa tersebut yaitu ;
  - Utara : jalan raya ;-----
  - Timur : tanah milik I Nyoman Sumiana ;-----
  - Selatan : tanah milik I Wayan Suminta ;-----
  - Barat : jalan raya ;-----



- Bahwa Saksi tahu luas tanah sengketa tersebut sekitar 16,7 are;---
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat dengan SHM Nomor: 900/Jungut Batu atas nama I Nyoman Sumiana;-----
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut atas nama I Nyoman Sumiana;--
- Bahwa Tanah yang luasnya 12,7 are dikuasai oleh Anang Ma`ruf dan yang 4 are di setahu saksi kuasai oleh I Nyoman Sumiana;---
- Bahwa sertifikat atas kepemilikan tanah tersebut ada, karena saksi pernah melihat sertifikat tersebut tetapi saksi tidak ingat nomor sertifikatnya; -----
- Bahwa Setahu saksi tanah tersebut milik dari I Nyoman Sumiana kemudian ada transaksi jual beli antara I Nyoman Sumiana dengan Anang Ma`ruf ; -----
- Bahwa setahu saksi transaksi jual beli tanah antara I Nyoman Sumiana dengan Anang Ma`ruf tersebut terjadi kira-kira 3 tahun yang lalu ; -----
- Bahwa transaksi jual beli tanah antara I Nyoman Sumiana dengan Anang MA`ruf dilakukan dihadapan Notaris Ida Ayu Kalpikawati;
- Bahwa saksi ikut hadir pada waktu transaksi jual beli tanah antara I Nyoman Sumiana dengan Anang MA`ruf ; -----
- Bahwa Selain saksi, juga hadir I Nyoman Sumiana, Anang Ma`ruf dan tamunya Anang Maruf yang bernama Matew God Med ; -----
- Bahwa Saksi tidak ingat hari, tanggal, bulan dan tahun transaksi jual beli tanah antara I Nyoman Sumiana dengan Anang MA`ruf yang dilakukan dihadapan Notaris Ida Ayu KALpikawati tetapi saksi ingat sekitar jam 12.00 Wita siang ; -----
- Bahwa benar mereka akan melakukan transaksi jual beli tanah atas perkara ini ;-----



- Bahwa pada waktu itu tanah tersebut hendak dijual dengan luas tanah sekitar 16,7 are ; -----
- Bahwa mengenai harga tanah yang hendak dijual tersebut saksi benar – benar kurang tahu; -----
- Bahwa kepentingan saksi terhadap transaksi jual beli tanah tersebut adalah Saksi hanya mengantar tamunya Anang Ma`ruf yang hendak membeli tanah tersebut ; -----
- Bahwa pada waktu itu dari adanya keinginan tamunya Anang Maruf bernama Matew God Med yang ingin membeli tanah milik I Nyoman Sumiana, yang sebelumnya tamunya Anang Maruf bernama Matew tersebut pernah menanyakan kepada saksi, siapa yang mempunyai tanah tersebut? saksi jawab yang mempunyai tanah tersebut adalah I Nyoman Sumiana. Kemudian Matew God Med membeli tanah tersebut dan setelah ada kecocokan harga mereka membuat perjanjian jual beli di Notaris Kalpikawati; -----
- Bahwa terkait dengan transaksi tanah tersebut saksi mendapatkan fee kurang lebih 10 juta dari I Nyoman Sumiana; -----
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut sudah dijanjikan kepada orang lain, setahu saksi bahwa tanah tersebut adalah milik dari I Nyoman Sumiana; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai pembayaran atas tanah tersebut, apakah tamunya langsung membayar kepada I Nyoman Sumiana atau melalui perantara Anang Ma`ruf ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menerima pembayaran atas tanah tersebut atau dikirim melalui rekening atas nama siapa; -----
- Bahwa setahu saksi pada waktu itu belum ada masalah atas jual beli tanah tersebut; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 101 - dari 146



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi dasar pembuatan SHM terhadap tanah seluas 12,7 are tersebut berdasarkan atas akta jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris Rupini karena tanah yang diperjual belikan tersebut murni adalah milik I Nyoman Sumiana dan pada saat terjadi pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 900/Jungut batu seingat saksi dilakukan dihadapan Notaris Rupini; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa tidak menggunakan Akta jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris Kalpikawati sebagai dasar pembuatan SHM, setahu saksi bahwa pada waktu itu masih ada permasalahan yang belum clear terhadap tanah tersebut ; -----
- Bahwa Saksi ikut ketika transaksi jual beli di hadapan Notaris Rupini termasuk I Nyoman Sumiana, Anang Ma`ruf dan tamunya Anang Maruf yang bernama Matew God Med; -----
- Bahwa tidak ada pembayaran uang lagi di hadapan Notaris Rupini;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada perjanjian yang berbeda di Notaris Rupini seperti di Notaris Kalpikawati; -----
- Bahwa Pada waktu itu saksi turut memediasi antara I Nyoman Sumiana dengan Anang Ma`ruf dimana saksi hanya diminta solusi bagaimana permasalahan atas tanah tersebut agar cepat clear, terkait pelunasan tanah tersebut, belum dibayarkan oleh Matew God Med dikarenakan Matew God Med belum mempunyai uang. Kemudian saksi memberikan solusi bagaimana kalau tanah seluas 4 are dikembalikan kepada I Nyoman Sumiana. Kemudian tamunya bilang saksi pikir-pikir dulu. Setelah itu tamunya bilang bahwa ia menyetujui jika tanah seluas 4 are dikembalikan kepada I Nyoman Sumiana. Kemudian terjadi pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 900 dilakukan dihadapan Notaris Rupini; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 102 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Mediasi tersebut dilakukan sebelum permasalahan ini masuk ke Pengadilan; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu Ketika di Notaris Kalpikawati pernah ada pembatalan jual beli; -----
- Bahwa Saksi kurang tahu boleh atau tidak membuat akta jual beli untuk kedua kalinya sedangkan akta jual beli yang sebelumnya belum dibatalkan; -----
- Bahwa Saksi mendengar pembicaraan ketika transaksi dihadapan Notaris Rupini, karena saksi menjadi saksi pada waktu itu selain itu yang hadir di Notaris Rupini adalah I Nyoman Sumiana, Pak Kamiana, Pak Sukada, Anang Ma`ruf pada waktu itu terjadi pemecahan Sertifikat Hak Milik No. 900/jungutbatu dimana tanah seluas 12,7 are diberikan kepada Anang Ma`ruf sedangkan tanah seluas 4 are diberikan kepada I Nyoman Sumiana; -----
- Bahwa Saksi kurang ingat ada pembicaraan mengenai bahwa tanah tersebut sudah ada transaksi jual beli sebelumnya; -----
- Bahwa pada waktu transaksi di Notaris Kalpikawati tidak ada yang keberatan, begitu juga pada waktu transaksi di Notaris Rupini juga tidak ada yang keberatan; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu sampai sekarang tidak ada yang keberatan atas transaksi jual beli tersebut; -----
- Bahwa saksi tidak tahu perkara ini masuk ke Pengadilan atas keberatan dari pihak siapa ; -----
- Bahwa perkara ini masuk ke Pengadilan dengan obyek yang sama seperti tanah yang perjualbelikan antara Anang Ma`ruf dengan I Nyoman Sumiana ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu sebelum tanah yang dijual oleh I Nyoman Sumiana kepada Anang Ma`ruf, tanah tersebut sudah dijualbelikan

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 103 - dari 146



kepada orang lain. Setahu saksi tanah milik I Nyoman Sumiana tidak pernah diperjual belikan kepada orang lain kecuali kepada Anang Ma`ruf; -----

- Bahwa sepengetahuan dan seingat saksi, baik I Nyoman Sumiana maupun Anang Ma`ruf telah melaksanakan kewajibannya secara tuntas dan tanah sudah terbit sertifikat ; -----
- Bahwa tidak ada yang keberatan sampai terbitnya sertifikat atas tanah tersebut; -----
- Bahwa Saksi kenal dengan Notaris Anak Agung Ngurah Manik Danendra karena Saksi pernah berhubungan dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra, dalam hal Jual Beli tanah; -----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara Anak Agung Ngurah Manik Danendra dengan I Nyoman Sumiana; -----

**Menimbang,** bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat menolak keterangan saksi-saksi tersebut karena memiliki hubungan keluarga kandung dan sebagai menantu dari Tergugat I, sedangkan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, maupun Kuasa Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;-----

**Menimbang,** bahwa selanjutnya Pihak Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ; -----

**Menimbang,** bahwa di samping itu, sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan yang dituntut oleh ketentuan Pasal 189 ayat (2) R.Bg. dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (2) R.Bg.,SEMA No.7 Tahun 2001 jo.SEMA No.5 Tahun 1994, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (*plaatselijk opneming en onderzook/check on the spot*) terhadap obyek sengketa pada hari **Jumat,**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 07 Oktober 2016, hasil pemeriksaan mana sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya Putusan ini harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini

**Menimbang**, bahwa baik pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 04 Januari 2017 ; -----

**Menimbang**, bahwa untuk singkatnya putusan ini, segala hal termuat dalam Berita Acara Persidangan yang juga harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini : -----

**Menimbang**, bahwa akhirnya pihak-pihak yang bersengketa mohon Putusan Majelis Hakim ; -----

## -----TENTANG HUKUMNYA :-----

**Menimbang**, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;-----

### **DALAM KONVENSI:**

### **DALAM EKSEPSI:**

**Menimbang**, bahwa terhadap gugatan Penggugat pihak Tergugat I, dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara tertulis dipersidangan selain mengenai pokok perkara juga telah mengajukan eksepsi ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan tentang eksepsi, disamping tentang pokok perkara di dalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat I, dan Tergugat II tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri, dengan sebagai berikut : -

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 105 - dari 146



Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui eksepsi (*exceptie/exceptie*) pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara (*geen verdediging op de hoofdzak*), melainkan misalnya hanya mengenai acara belaka ; (R. Wirjono Prodjodikoro. Hukum Acara Perdata di Indonesia 1982 : 72) ; -----

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata kita sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 149 ayat 2 dan 160-162 R.Bg hanyalah mengatur mengenai eksepsi tidak berkuasanya Hakim untuk memeriksa gugatan (*exceptie van onbevoegdheid van de rechter/ exception of incompetence of the judge*), baik mengenai kompetensi relatif (*relatief competentie/distribution of authority*) maupun kompetensi absolut (*absolute competentie/attribution of authority*) ; -----

Menimbang, bahwa ditinjau dari segi doktrin ilmu hukum, maka Faure sendiri membagi eksepsi tersebut menjadi dua macam, yaitu eksepsi prosesuil (*processieele exceptie*), dan eksepsi materil (*materieele exceptie*) ; -----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi prosesuil atau eksepsi formil adalah upaya yang menuju kepada tuntutan tidak diterimanya gugatan. Pernyataan tidak diterima berarti suatu penolakan "*in limine litis*", berdasarkan alasan-alasan diluar pokok perkara. Termasuk dalam eksepsi ini misalnya tangkisan yang bersifat mengelakkan (*declinatoir exceptie*) seperti tidak berkuasanya Hakim (*onbevoegdheids competentie*) perkaranya sudah diputus (*exceptie van gewijsde zaak*), penggugat tidak mempunyai kedudukan/kualitas sebagai penggugat (*disqualificatoir exceptie*) ; -----

Menimbang, bahwa sedangkan yang dimaksud dengan eksepsi materil ialah bantahan lainnya yang didasarkan atas ketentuan hukum materil, seperti eksepsi yang bersifat menunda : gugatan belum waktunya diajukan / prematur (*dilatoire exceptie*). Dan eksepsi yang sudah mengenai pokok perkara (*peremtoir exceptie*) seperti perkaranya sudah kadaluarsa (*verjaard*), atau



perkaranya sedang diperiksa dalam perkara lain (*aanhanging geding*) (Vide Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata, 2002:116; M.H.Tirtaamidjaja, Kedudukan Hakim dan Djaksa, 1953:133; Ny. Retnowulan Sutantio Cs., Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, 1997:11-15; R.Tresna, Komentar HIR, 2001 : 119 ; M. Nasir. Hukum Acara Perdata, 2003 : 119; M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata Peradilan Indonesia, 1977: 148-153) ; -----

Menimbang, bahwa mengenai tangkisan/eksepsi tidak berkuasanya Hakim secara relatif (*relatief competentie/distribution of authority*) sesuai dengan ketentuan pasal 149 ayat 2 dan 159 R.Bg harus diajukan pada permulaan sidang. Sedangkan jika mengenai eksepsi yang menyatakan Hakim tidak berkuasa untuk mengadili secara absolut (*absolute competentie/attribution of authority*) sesuai dengan ketentuan pasal 160 R.Bg. dapat diajukan setiap saat sepanjang pemeriksaan, bahkan Hakim dalam hal ini secara "ex officio" wajib untuk memutuskannya ; -----

**Menimbang**, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat 1 tersebut sebagai berikut : -----

**Menimbang**, bahwa pihak Tergugat 1 telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya :

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan aquo (*Diskwalifikasi in Persona*); -----

Bahwa diterbitkannya Akta No. 02/2013 tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013 tanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni, SH.M.Kn. terhadap tanah sengketa, adalah didasarkan pada kesepakatan semu, oleh karena transaksi tersebut tidaklah nyata, atau untuk tegasnya Akta tersebut dimunculkan karena didasarkan atas kesepakatan pengurusan pensertifikatan tanah milik keluarga besar Tergugat I kepada Penggugat, dimana tanah sengketa tersebut diserahkan kepada Penggugat sebagai



ongkos pembuatan sertifikat, jadi tidak ada pembayaran nyata dari harga tanah dimaksud, sedangkan sertifikatnya tetap berada dalam kekuasaan Tergugat I, lagi pula dan sesuai rencana bahwa tanah tersebut oleh Penggugat akan segera diuangkan alias dijual,.....dst ; -----

**Menimbang**, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I ke-1 Majelis Hakim berpendapat bahwa penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat ( vide **Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek** (hal. 3) , selain itu penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona* ( vide **M. Yahya Harahap, S.H.**, di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* (hal. 111-136)) , sehingga dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan penggugat tidak berkapasitas adalah pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut (tergugat). Dengan kata lain, penggugat tidak berkapasitas adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan gugatan; -----

**Menimbang**, bahwa dari gugatan Penggugat tertulis jelas bahwa Penggugat adalah pihak yang dirugikan akibat dari jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II yang mengakibatkan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa yang dipecah menjadi 2 (dua)



kepemilikan yaitu atas nama Tergugat I dan Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat yang mendalilkan dirinya sebagai pemilik tanah sengketa sehingga menurut Majelis Hakim dalam perkara a quo Penggugat adalah orang yang berhak untuk mengajukan gugatan kepada pihak-pihak yang telah merugikan dirinya sedangkan mengenai kebenaran terhadap apa yang didalilkan oleh Penggugat sudah merupakan dari pokok gugatan maka akan dipertimbangkan nanti dalam pertimbangan pokoknya perkara, maka terhadap eksepsi Tergugat I ke-1 tersebut harus dinyatakan **ditolak menurut hukum**; -----

2. Bahwa Akta Perjanjian jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I No.02/2013 tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor :03/2013 tanggal 01-03-2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn. terhadap tanah sengketa, bertentangan dengan hukum oleh karena pengertian jual beli sebagaimana ketentuan pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.....dsb ; -----

**Menimbang**, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I ke-2 ini Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai benar tidaknya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sudah menyangkut tentang pokoknya perkara maka akan dipertimbangkan nanti dalam pertimbangan pokoknya perkara, sehingga eksepsi Tergugat I ke-2 tersebut harus dinyatakan **ditolak menurut hukum**; -----

3. Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas sebagai berikut :

- Bahwa oleh karena sebagaimana dalam uraian gugatan yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah sertifikat hak milik nomor 900/desa Jungutbatu, kecamatan Nusa Penida,Kabupaten Klungkung NIB Nomor :22.06.04.15.00621, surat ukur Nomor :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00320/Jungutbatu/2013 tanggal 27-02-2013 seluas 1670 M2 atas nama I Nyoman Sumiana dan sekarang tanah sengketa tersebut telah terjadi pemecahan menjadi dua bidang :

- a. Sertifikat hak milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, NIB NO.01263, surat ukur No.976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016 seluas 1270 M2 telah beralih hak ke atas nama Anang Ma'ruf atau Tergugat II, dengan Akta Jual Beli No.40/2016, tanggal 25-2-2016 di hadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH. Notaris Kabupaten Klungkung atau Turut Tergugat yang sekarang menjadi tanah Sengketa ; -----
- b. Sertiikat hak milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, NIB No.01262, surat ukur No.975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas 400 M2 masih atas nama I Nyoman Sumiana atau Tergugat I yang sekarang sertifikat hak milik tersebut masih tersimpan di kantor Notaris I Gusti Nyoman Rupini atau Turut Tergugat yang sekarang menjadi tanah sengketa; -----

Bahwa atas dasar uraian tersebut diatas obyek sengketa tidak jelas atau kabur apakah yang menjadi obyek sengketa sertifikat Hak milik No.900/Desa Jungutbatu atau sertifikat hak milik No.1543/Desa Jungutbatu dan sertifikat hak milik No.1542/Desa Jungutbatu. -----

- Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas oleh karena antara posita dan petitumnya tidak saling mendukung khususnya tuntutan ganti tidak didasarkan atas uraian posita secara jelas atau terperinci ;-----

**Menimbang**, bahwa yang dimaksud **Exceptio Obscur Libel** adalah merupakan Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, Tidak jelasnya objek sengketa , Petitum gugat tidak jelas ( M. YAHYA HARAHAHAP, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit : Sinar Grafika (2007 : 432-

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 110 - dari 146



462)), menurut **yurisprudensi MA-RI No. 1145 K / Pdt / 1984** yang dimaksud dengan **Exceptio Obscur Libel** adalah “surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk) atau formulasi gugatan tidak jelas hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 8 Rv yang menegaskan, pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, demi kepentingan beracara (process doelmatigheid), dalam praktik eksepsi gugatan kabur(obscur libel) berbentuk, (i) tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, (ii) tidak jelasnya objek sengketa yang meliputi tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, luas objek sengketa berbeda dengan pemeriksaan setempat, tidak disebutkan letak tanah dan tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai tergugat. (iii) petitum gugatan tidak jelas yang meliputi petitum tidak dirinci dan kontradiksi antara posita dengan petitum. (iv) masalah posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum” ;-----

**Menimbang**, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pada saat dilakukan pemeriksaan setempat tanggal 7 Oktober 2016 terhadap tanah sengketa yang terletak di Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, luas 1670 m2 dengan batas-batas sebagai berikut : -----

- Sebelah Utara : Jalan; -----
- Sebelah Timur : tanah milik I NYOMAN SUMIANA; -----
- Sebelah Selatan : tanah milik I WAYAN SUMINTA; -----
- Sebelah Barat : Jalan; -----

dimana batas-batas dan luas tanah sengketa serta letaknya tersebut telah sesuai dan diakui oleh para pihak, sehingga terhadap obyek sengketa telah jelas sebagaimana hasil dari pemeriksaan setempat yang telah dilakukan tersebut ;-----



**Menimbang**, bahwa mengenai gugatan Penggugat kabur karena uraian dalam posita dan petitumnya tidak saling mendukung khususnya tuntutan ganti tidak didasarkan atas uraian posita secara jelas atau terperinci, Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang telah diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya telah jelas dan tidak terjadi kontradiksi antara posita dengan petitumnya sehingga tidaklah beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan kabur / obscur libel sedangkan mengenai ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat yang dianggap tidak terperinci merupakan telah masuk dalam pokok perkara maka akan dipertimbangkan nanti dalam pertimbangan pokok perkara ;-----

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidaklah dapat dikatakan kabur atau obscur libel sehingga terhadap eksepsi Tergugat I ke-3 tersebut haruslah dinyatakan **ditolak menurut hukum** ; -----

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II yang pada pokoknya bahwa dari hasil mediasi Penggugat bahwa dalam perkara a quo merupakan Penggugat yang beritikad buruk ; -----

**Menimbang**, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II ini Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan **Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan Pasal 35 ayat (3) menyatakan Jika para pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan, pernyataan dan pengakuan Para Pihak dalam proses mediasi tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses persidangan**, sehingga terhadap eksepsi Tergugat II tersebut harus dinyatakan **ditolak menurut hukum** ; -----

**Menimbang**, bahwa bertitik tolak dari uraian pertimbangan-pertimbangan di atas, maka teranglah seluruh isi eksepsi Tergugat I, dan Tergugat II ternyata tidak berlandaskan hukum, oleh karenanya eksepsi dari Tergugat I, dan Tergugat II tersebut haruslah **ditolak menurut hukum untuk seluruhnya** ; -----



**Menimbang**, bahwa karena eksepsi Tergugat I, dan Tergugat II ditolak menurut hukum, maka Majelis selanjutnya akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut : -----

**DALAM POKOK PERKARA :** -----

**Menimbang**, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam bagian mengenai duduk perkaranya ; -----

**Menimbang**, bahwa atas gugatan Penggugat aquo, baik pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan jawabannya yang isinya pada pokoknya menyangkal atau membantah dengan keras dalil-dalil gugatan Penggugat ; -----

**Menimbang**, bahwa oleh karena pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menyangkal dan membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 283 R.Bg. (pasal 1865 KUHPerdara), maka menjadi kewajiban hukum (*wettelijkplicht/burden of proof*) dari pada Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (*wettige bewijsmiddelen*) menurut ketentuan pasal 284 R.Bg. (pasal 1866 KUHPerdara), dan sebaliknya pihak Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (*tegenbewijs*) ; -----

**Menimbang**, bahwa atas gugatan Penggugat aquo, pihak Tergugat I, dan Tergugat II telah mengajukan jawabannya yang tersirat bahwa isinya pada pokoknya membenarkan telah terjadi peralihan hak antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 1 Maret 2013 atas sebidang tanah yang terletak di Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Sertipikat Hak Milik Nomor : 900/Desa NIB Nomor : 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor : 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013 seluas 1.670 M2 tertulis atas nama I NYOMAN SUMIANA ( Tergugat I ), yang mana Peralihan Hak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris PANDE NYOMAN ANOM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung dengan alamat Jalan Ngurah Rai Nomor: 61 Klungkung, dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013, tanggal 01-03-2013 dengan batas-batas sebagai berikut : -----

- Sebelah Utara : Jalan; -----
- Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No. 901/Desa Jungutbatu atas nama I NYOMAN SUMIANA; -----
- Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik No. 899/Desa Jungutbatu atas Nama I WAYAN SUMINTA; -----
- Sebelah Barat : Jalan; -----

Namun peralihan hak tersebut menurut Teregugat I dan Tergugat II didasarkan kepada atas upah sebagai pembayaran pengurusan tanah-tanah milik keluarga besar Tergugat I oleh Penggugat dan oleh karena Tergugat I tidak mempunyai uang untuk membayar jasa Penggugat, maka Tergugat I dalam posisi yang lemah dan terdesak sehingga terpaksa menandatangani akta-akta tersebut yang memberatkan bagi Tergugat I, sehingga akta-akta tersebut adalah merupakan kehendak sepihak dari Penggugat ;-----

**Menimbang**, bahwa terhadap pengakuan pihak Tergugat I dan Tergugat II, bahwa sebagaimana pasal 1925 BW "**bahwa Pengakuan yang dilakukan dimuka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya**", sehingga Majelis Hakim haruslah diterima bulat dan tidak boleh dipisah-pisahkan (*onsplitsbare aveu*) ,pasal 313 Rbg , selanjutnya ilmu pengetahuan membagi pengakuan menjadi 3 yaitu : -----

1. Pengakuan murni (*aveu pur et-simple*) yaitu pengakuan yang sifatnya sederhana dan sesuai sepenuhnya dengan tuntutan pihak lawan ;-----
2. Pengakuan dengan kualifikasi (*gequalificeerde bekenenis aveu qualifie*) yaitu pengakuan yang disertai dengan sangkalan sebagian dari tuntutan ;

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 114 - dari 146



3. Pengakuan dengan klausula (geclausuleerde bekenenis, avec complexe) yaitu pengakuan yang disertai keterangan tambahan yang bersifat membebaskan ; -----

Dalam hal Tergugat mengajukan pengakuan yang tidak boleh dipisah-pisahkan maka Penggugat dapat memilih : -----

1. Menolak sama sekali pengakuan itu seluruhnya dan memberi pengakuan sendiri ; -----
2. Membuktikan bahwa keterangan tambahan pada pengakuan itu tidak benar . Apabila Penggugat berhasil membuktikan maka ia dapat meminta kepada hakim untuk memisahkan pengakuan Tergugat dari keterangan tambahan Tergugat yang terbukti tidak benar itu, maka pemisahan tergugat menjadi pengakuan biasa yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan bersifat mengikat (sesuai dengan pasal 313 Rbg) ; -----

**Menimbang,** bahwa setelah Majelis Hakim pelajari dari gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat I, dan Tergugat II, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jelas Pengakuan Tergugat I, dan Tergugat II, termasuk dalam pengakuan klausula dan Penggugat menyatakan diri akan membuktikan keterangan tambahan dari Tergugat I, dan Tergugat II, sehingga Pengakuan Tergugat I, dan Tergugat II, yang terpisah dari keterangan tambahannya merupakan pembuktian yang sempurna dan mengikat bagi pihak-pihak yang berperkara ; -----

**Menimbang,** bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa photo copy yang telah diberi materai secukupnya tanpa aslinya, masing-masing tertanda :P-1 berupa kwitansi penerimaan uang dari Anang Ma'ruf tertanggal 24 April 2013 yang ditandatangani oleh I Nyoman Sumiana tandatangan dan cap resmi Kantor Notaris Ida Ayu Kalpikawati,SH, P-2 berupa kwitansi penerimaan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang dari Anang Ma'ruf tertanggal 28 Mei 2013 yang ditandatangani oleh I Nyoman Sumiana tandatangan dan cap resmi Kantor Notaris Ida Ayu Kalpikawati,SH, P-3 berupa kwitansi penerimaan uang dari Anang Ma'ruf tertanggal 11 Juni 2013 yang ditandatangani oleh I Nyoman Sumiana tandatangan dan cap resmi Kantor Notaris Ida Ayu Kalpikawati,SH, P-4 berupa sertifikat Hak milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, Luas 1.670 M<sup>2</sup> tertulis atas nama I Nyoman Sumiana, terhadap bukti-bukti surat tersebut oleh karena tanpa aslinya sehingga haruslah dibuktikan lebih lanjut dengan alat bukti lainnya, P-5 berupa salinan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor :02/2013 tertanggal 01 Maret 2013 Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI,SH.,M.Kn., antara I NYOMAN SUMIANA dengan ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA, P-6 berupa salinan Akta Kuasa Nomor :03/2013 tertanggal 01 Maret 2013 Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI,SH.,M.Kn., antara I NYOMAN SUMIANA dengan ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA, P-7 berupa Tanda Terima Hak milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, atas nama I Nyoman Sumiana, dari I NYOMAN SUMIANA kepada dan diterima oleh ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA sebagai jual beli tertanggal 01 Maret 2013, P-8 berupa Tanda Terima Hak milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, atas nama I Nyoman Sumiana, dari ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA kepada I NYOMAN SUMIANA sebagai penitipan sementara tertanggal 22 April 2013, P-9 berupa Minuta Akta Perjanjian Pembatalan Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 17 Juni 2014, antara I NYOMAN SUMIANA dengan ANANG MA'RUF beserta warkah pendukungnya, P-10 berupa Perjanjian antara I NYOMAN SUMIANA dengan ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA tertanggal 25 Agustus 2014, terhadap bukti-bukti surat Tertanda P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 merupakan alat bukti surat outentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dihadapan hukum , P-11 berupa Surat Pemblokiran ke BPN Klungkung dari ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA tertanggal 18

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 116 - dari 146

#### 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

April 2016, P-12 berupa Surat Panggilan dinas Nomor : 422/13.51.05/V/2016 tertanggal 03 Mei 2016 dari Kepala BPN Klungkung kepada ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA dan I NYOMAN SUMIANA, P-13 berupa Surat Panggilan dinas Nomor : 422/13.51.05/V/2016 tertanggal 09 Mei 2016 dari Kepala BPN Klungkung kepada ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA dan I NYOMAN SUMIANA, P-14 berupa Surat Panggilan Dinas III Nomor : 502/13.51.05/V/2016 tertanggal 24 Mei 2016 dari Kepala BPN Klungkung kepada ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA dan I NYOMAN SUMIANA, P-15 berupa Surat Pemberitahuan Gugatan & Pemblokiran ke BPN Klungkung tertanggal 25 Mei 2016 dari ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA, terhadap bukti surat tertanda P-11, P-12, P-13, P-14, P-15 merupakan bukti surat biasa sehingga pembuktiannya haruslah didukung dengan alat bukti lainnya, P-16 berupa Surat Kuasa tertanggal 17 Juni 2014 dari I Nyoman Sumiana dan Anang Ma`ruf kepada Ni Made Suci Armini,SH., P-17 berupa Kwitansi senilai Rp. 257.284.000,00 tertanggal 25 Agustus 2014 dari Anak Agung Ngurah Manik Danendra,SH.MH., kepada I Nyoman Sumiana, terhadap bukti surat tertanda P-16, P-17 merupakan alat bukti surat dibawah tangan maka pembuktian dipersidangan haruslah didukung dengan alat bukti lainnya ;-----

**Menimbang**, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I di hadapan notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn sekitar tahun 2013 terhadap tanah sengketa dengan SHM Nomor 900/Jungutbatu tertera atas nama I Nyoman Sumiana ;-----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 117 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar pada waktu penandatanganan akta jual beli di hadapan notaris Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn yang hadir adalah Penggugat, Tergugat I dan istrinya yang bernama Ni Wayan Kapti;-----
- Bahwa benar tidak ada yang keberatan pada waktu terjadinya jual beli tersebut semua menyetujuinya dan tanpa paksaan ;-----
- Bahwa benar apabila pembayaran belum lunas terhadap suatu perjanjian jual beli maka tidak akan dibuatkan Akta Jual Beli tetapi apabila telah dilakukan pelunasan terhadap pembayaran barulah dibuatkan akta jual beli ;-----
- Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I telah dibuatkan akta jual beli Nomor 2/2013 dan akta Nomor 3/2013, jika demikian maka telah terjadi pelunasan terhadap jual beli yang dilakukan
- bahwa setahu saksi-saksi sertifikat hak milik atas tanah tersebut seharusnya ditipkan di notaris untuk dibalik nama dan apabila mau diambil harus dihadapan kedua belah pihak ;-----
- Bahwa benar sampai dengan saat ini belum pernah ada pembatalan atas perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I ;-----
- Bahwa benar bila terjadi pembatalan jual beli haruslah di notaris yang membuatkan akta jual beli ;-----

**Menimbang**, bahwa sebaliknya, untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, maka pihak Tergugat I juga telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa photo copy yang telah diberi materai secukupnya tanpa aslinya, masing-masing tertanda : T.I-1 berupa Akta Perjanjian No.02 antara I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra tertanggal 01 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom Anggreani,SH,M.Kn., T.I-2 berupa Akta Kuasa No.03/2013 antara I Nyoman Sumiana dengan Anak Agung Ngurah Manik Danendra tertanggal 01 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Pande Nyoman Anom

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 118 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggreani,SH,M.Kn., T.I-3 berupa Perjanjian Pembatalan Jual Beli No.01 antara I Nyoman Sumiana., dengan Anang Ma`ruf tertanggal 17 Juni 2014 yang dibuat oleh Anak Agung Ngurah Manik Danendra,SH.MH., terhadap bukti surat tertanda T.I-1, T.I-2, T.I-3 meskipun hanya berupa photocopy tanpa aslinya namun oleh karena dipersidangan Penggugat telah menunjukkan aslinya yaitu bukti P-5 dan P-6 karena merupakan termasuk bukti surat otentik maka memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dihadapan hukum, T.I-4 berupa Kwitansi senilai Rp. 257.284.000,- ( dua ratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) tertanggal 06 Agustus 2014 dari I Nyoman Sumiana kepada Anak Agung Ngurah Manik Danendra,SH.MH., T.I-5 berupa Kwitansi pembayaran Jual Beli atas sebidang tanah SHM Nomor 900/Jungutbatu senilai Rp. 1.300.000.000,- ( satu milyar tiga ratus juta rupiah) dari Anang Ma`ruf kepada I Nyoman Sumiana, I Made Kamiana dan I Made Sukada tertanggal 11 Januari 2016, terhadap bukti surat tertanda T.I-4 dan T.I-5 merupakan alat bukti surat dibawah tangan maka pembuktiannya haruslah didukung dengan alat bukti lainnya; -----

**Menimbang**, bahwa dipersidangan Tergugat I telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya menerangkan :-----

1. I WAYAN SUWINDRA;-----
  - Bahwa benar saksi pernah menawarkan tanah sengketa kepada teman saksi yang berwarganegara asing bernama Mr. Ron ;-----
  - Bahwa benar akhirnya teman saksi setuju untuk membeli tanah sengketa dengan harga totalnya Rp 2.600.000.000,- ( dua milyar enam ratus juta rupiah) untuk 10 9sepuluh) Are ;-----
  - Bahwa benar menurut keterangan teman saksi tersebut telah mengirimkan uang muka sebesar Rp. 257.000.000,-. (dua ratus lima

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 119 - dari 146



puluh tujuh juta rupiah) ke rekening milik notaris Pande Nyoman Anggreni; -----

- Bahwa benar saksi tidak pernah melihat uang muka yang telah dikirimkan temannya itu hanya disuruh menandatangani kwitansi atas uang tersebut oleh Tergugat I ;-----
- Bahwa menurut cerita Tergugat I uang tersebut telah diserahkan kepada Penggugat ;-----
- Bahwa benar saksi tidak pernah melihat penyerahan uang muka atas pembelian tanah sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat ;-----
- Bahwa benar akhirnya teman saksi tidak jadi membeli tanah sengketa tersebut ;-----
- Bahwa setahu saksi uang muka atas pembelian tanah sengketa tersebut belum pernah dikembalikan kepada teman saksi tersebut ;-----

2. I WAYAN DANA;-----

- Bahwa saksi tidak tahu mengenai persoalan antara Tergugat I dengan Penggugat ;-----
- Bahwa saksi hanya pernah mengantar Tergugat I ke Bank Commonwealth Bank yang terletak di Jalan Teuku Umar Denpasar yang menurut cerita Tergugat I mau mengambil uang ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat uang tersebut dan untuk apa saksi tidak tahu ;-----
- Bahwa saksi hanya melihat sepintas dari jauh Tergugat I keluar dari bank dengan seorang wanita yang saksi tidak kenal ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu ada hubungan apa antara Tergugat I dengan wanita itu ;-----

**Menimbang**, bahwa untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, maka pihak Tergugat II juga telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa berupa photo copy yang telah diberi materai secukupnya tanpa aslinya,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing tertanda:T.II-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, luas 1.670 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama I Nyoman Sumiana,, bukti surat TII-3, serta bukti surat TII-2 dan TII-4 sampai dengan TII-13 5 berupa photo copy yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya ,**T.II-2 berupa** Akta Perjanjian Pembatalan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 17 Juni 2014 antara I Nyoman Sumiana dengan Anang Ma`ruf yang dibuat dihadapan Anak Agung Ngurah Manik Danendra,SH.MH., **T.II-3** berupa Fotocopy dari fotocopy surat yang dibuat oleh I Made Sukada yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung tanggal 26 Juni 2015, **T.II-4** berupa Surat Persetujuan dan Kuasa antara I Made Kamiana dan I Made Sukada sebagai pemberi kuasa dengan I Nyoman Sumiana sebagai Penerima kuasa tertanggal 11 Januari 2016, T.II-5 berupa Fotocopy sesuai aslinya surat yang dibuat oleh I Made Sukada yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung tertanggal 11 Januari 2016, perihal Pencabutan surat Keberatan sertifikat SHM No. 900/Desa Jungutbatu An. I Nyoman Sumiana, T.II-6 berupa Fotocopy sesuai aslinya Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 11 Januari 2016, Nomor : 13 dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH, T.II-7 berupa Fotocopy sesuai aslinya Salinan Akta Jual Beli tertanggal 25 Pebruari 2016, Nomor : 40/2016 dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH, T.II-8 berupa Fotocopy Surat dari Notaris/ PPAT Ida Ayu Kalpikawati,SH, Spn tanggal 10 Mei 2013, T.II-9 berupa Kwitansi tertanggal 28 Mei 2013 dari Anang Ma`ruf senilai 50.000 Dollar Australia yang diterima oleh I Nyoman Sumiana, T.II-10 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1543/ Desa Jungutbatu, luas 1270 M2 nama pemegang hak Anang Ma`ruf , T.II-11 berupa Kwitansi pembayaran tertanggal 26 Januari 2016 dari Anang Ma`ruf senilai Rp.223.000.000,00, T.II-12 berupa Fotocopy bukti transfer uang dari Anang Ma`ruf melalui Commonwealth Bank kepada Ida Ayu Kalpikawati,SH., Spn, T.II-13 berupa Fotocopy bukti transfer uang dari Anang Ma`ruf melalui

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 121 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Commonwealth Bank kepada Ida Ayu Kalpikawati,SH., Spn, T.II-14 berupa bukti formulir transfer uang tertanggal 22 April 2013 dari Anang Ma`ruf melalui Commonwealth Bank kepada Ida Ayu Kalpikawati,SH., Spn, sebesar Rp. 259.090.000.-, T.II-15 berupa bukti formulir transfer uang tertanggal 10 Juni 2013 dari Anang Ma`ruf melalui Commonwealth Bank kepada Ida Ayu Kalpikawati,SH., Spn, sebesar Rp. 530.000.000.00, T.II-16 berupa Fotocopy Akta Jual Beli No. 150/2013 tertanggal 18 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati,SH., Spn, T.II-17 berupa Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 14 Mei 2013 diterima dari Anang Ma`ruf sebesar Rp. 50.900.000.00 untuk pembayaran pajak pembelian, pendaftaran di BPN dan Fee Notaris 1 % yang diterima oleh Ida Ayu Kalpikawati,SH., Spn, T.II-18 berupa Fotocopy Kwitansi pembayaran tertanggal 11 Januari 2016 diterima dari Anang Ma`ruf sebesar Rp. 1.300.000.000.00 untuk pembayaran jual beli sebidang tanah seluas 1.270 M<sup>2</sup> yang diterima I Nyoman Sumiana, T.II-19 berupa Fotocopy dari fotocopy surat ukur Nomor : 00196/JTB/2010, terhadap bukti-bukti ini Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa bukti surat tertanda T.II-1, T.II-6, T.II-7, T.II-8 merupakan surat bukti oautentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sedangkan untuk bukti surat lainnya haruslah didukung dengan alat bukti lainnya ;-----

**Menimbang**, bahwa dipersidangan Tergugat II telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang didengar keterangannya tanpa sumpah karena masih berhubungan saudara dengan Tergugat 1 yaitu saksi I Made Kamiana dan saksi I Made Sukada sebagai kakak kandung dari Tergugat 1 dan saksi I Wayan Suminta sebagai menantu dari Tergugat 1 , dimana terhadap saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat menolak atas pengajuan saksi-saksi tersebut di persidangan ;-----

**Menimbang**, bahwa terhadap saksi-saksi yang diajukan dipersidangan oleh Tergugat II, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 122 - dari 146



**Undang-Undang membedakan orang yang cakap (competence) menjadi saksi dengan orang yang dilarang atau tidak cakap (incompetence) menjadi saksi. Berdasarkan prinsip umum setiap orang dianggap cakap menjadi saksi kecuali undang-undang sendiri menentukan lain. Dan apabila undang-undang telah menentukan orang tertentu tidak boleh member keterangan sebagai saksi, maka secara yuridis orang yang bersangkutan termasuk kategori tidak cakap sebagai saksi. Orang yang demikian oleh hukum tidak memenuhi syarat formil sebagai saksi, karena orang demikian dilarang didengar keterangannya sebagai saksi** (M. YAHYA HARAHAP, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit : Sinar Grafika (2007 : 633-635)) ,selanjutnya secara enumeratif diatur dalam Pasal 145 ayat (1) HIR : yang tidak boleh didengar sebagai saksi adalah :-----

- 1) Keluarga sedarah dan semenda dari salah satu pihak dalam garis yang lurus ; -----
- 2) Suami atau istri salah satu pihak, juga setelah mereka bercerai ; ---
- 3) Anak-anak yang umurnya tidak diketahui dengan pasti apakah ia telah mencapai 15 Tahun ; -----
- 4) Orang-orang gila, walaupun sekali-kali mereka dapat menggunakan pikirannya yang sehat ; -----

1. Pasal 172 RBg ; -----
2. Pasal 1909 KUHPerdata ; -----

Yang terdiri dari :-----

- a. **Kelompok yang tidak cakap secara absolut** ; -----

Kelompok yang dianggap tidak cakap secara absolute terdiri dari :

- 1) Keluarga sedarah dan semenda dari salah satu pihak menurut garis lurus ; -----
- 2) Suami atau istri dari salah satu pihak meskipun sudah bercerai ;--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengenai bekas suami tetap dianggap tidak cakap menjadi saksi, ditegaskan dalam Putusan MA No. 140 K/Sip/1974. Dikatakan bekas suami menurut hukum acara yang berlaku, tidak boleh didengar sebagai saksi. Mereka inilah yang digolongkan tidak cakap secara absolute menjadi saksi secara mutlak dibebaskan member keterangan sebagai saksi. Terdapat beberapa alasan yang dijadikan dasar untuk menempatkan mereka dalam kedudukan orang yang tidak cakap atau dilarang menjadi saksi, yang penting diantaranya :-----

- Dianggap tidak mampu bersikap objektif dalam member keterangan, bahkan diperkirakan akan bertindak subjektif untuk membela dan melindungi kepentingan pihak keluarganya ; -----
- Untuk menjaga terpeliharanya hubungan kekeluargaan yang baik dan harmonis sebab apabila keterangan yang diberikannya dianggap merugikan kepentingan pihak keluarganya, dapat menimbulkan perpecahan dan dendam diantara keluarga yang bersangkutan ;-----
- Untuk menghindari timbulnya tekanan batin bagi saksi setelah member keterangan, apabila ia memihak atau berbohong ; -----

b. Kelompok saksi yang tidak cakap secara relatif ;-----

Letak perbedaan dengan kategori absolute, pada kategori absolute secara mutlak tidak dapat didengar keterangannya di depan persidangan berkenaan dengan perkara yang bersangkutan. Oleh karena itu, meskipun diatas dijelaskan boleh-boleh saja didengar, namun secara mutlak fungsi dan kedudukan mereka dipersidangan tidak sebagai apa-apa. Bahkan sia-sia dan tidak mempunyai nilai. Oleh karenanya lebih tepat menurut hukum Hakim menolaknya untuk hadir dan didengar keterangannya dalam persidangan, sedangkan pada kelompok yang dikategorikan sebagai saksi yang tidak cakap secara Relatif boleh dan tidak dilarang member

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 124 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan di persidangan, akan tetapi keterangan diberikan di luar sumpah sehingga menurut hukum kehadirannya tidak sebagai saksi. Kebolehan mendengar sebagai saksi yang tidak cakap secara Relatif diatur dalam Pasal 1912 ayat (2) KUHPerdara. Dijelaskan Hakim bebas atau leluasa untuk mendengar orang yang belum dewasa atau orang yang kurang waras ingatan dengan syarat keterangan diberikan tanpa sumpah dan nilai serta keterangan yang diberikan hanya dianggap sebagai penjelasan ; -----

**Menimbang**, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa ternyata ketiga saksi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat II termasuk dalam saksi yang tidak cakap secara absolut yang meskipun keterangannya bisa didengar tanpa disumpah di muka persidangan guna dan manfaatnya tidak ada sama sekali, karena keterangan yang diberikan tidak sah dan tidak bernilai sebagai alat bukti (Vide Putusan MA No. 1409 K/Sip/1975 “ saksi yang diperiksa adalah kakak kandung Penggugat, oleh karena itu hanya dapat didengar keterangannya di luar sumpah “), maka terhadap keterangan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan oleh Tergugat II haruslah dikesampingkan menurut hukum ; -----

**Menimbang**, bahwa untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, maka pihak Tergugat III juga telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa berupa photo copy yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya, masing-masing tertanda :T.III-1 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, luas 1270 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama Anang Maruf., T.III-2 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, luas 400 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama I Nyoman Sumiana terhadap bukti-bukti surat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 125 - dari 146



surat tersebut termasuk bukti surat autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna; -----

**Menimbang**, bahwa dalam perkara aquo telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 7 Oktober 2016 terhadap tanah sengketa yang terletak di Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, luas 1670 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut : -----

- Sebelah Utara : Jalan; -----
- Sebelah Timur : tanah milik I NYOMAN SUMIANA; -----
- Sebelah Selatan : tanah milik I WAYAN SUMINTA; -----
- Sebelah Barat : Jalan; -----

Selanjutnya disebut sebagai **Obyek Tanah Sengketa** ;-----

**Menimbang**, bahwa dari jawab menjawab antara kedua belah pihak yang bersengketa di muka persidangan, dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan, baik bukti surat maupun saksi-saksi, serta hasil pemeriksaan setempat (*descente*) dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut hemat Majelis Hakim terdapat 2 (dua) hal pokok yang diperselisihkan para pihak dalam perkara ini, yang perlu segera mendapatkan solusi atau pemecahan hukum secara cerdas, yaitu sebagai berikut : -----

1. Apakah Jual beli obyek tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum ? ; -----
2. Apakah Perjanjian Jual Beli obyek tanah sengketa seluas 1.270 m<sup>2</sup> Yang Dilakukan Antara Tergugat I Dengan Tergugat II dan Penguasaan obyek tanah sengketa oleh Tergugat I seluas 400 m<sup>2</sup> Adalah Merupakan Suatu Pebuatan Melawan Hukum ? ; -----

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan tersebut di atas, sebagai berikut ; -----

**Ad.1. Jual beli Obyek Tanah Sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum ; -----**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Menimbang,** bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalihkan bahwa pada sekitar Bulan Maret Tahun 2013 telah melakukan Peralihan Hak atas tanah sengketa melalui Jual Beli yaitu sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor : 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor : 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013 seluas 1.670 M2 tertulis atas nama I NYOMAN SUMIANA dengan batas-batas yaitu : -----

- Sebelah Utara : Jalan-----
- Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No. 901/Desa Jungutbatu atas nama I NYOMAN SUMIANA-----
- Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik No. 899/Desa Jungutbatu atas Nama I WAYAN SUMINTA-
- Sebelah Barat : Jalan ; -----

secara lunas dan final dengan Akta Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mana Peralihan Hak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung dengan alamat Jalan Ngurah Rai Nomor: 61 Klungkung, dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013, tanggal 01-03-2013 yang saat ini menjadi objek sengketa ; -----

**Menimbang,** bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut dalam jawabannya Tergugat I mendalihkan pada pokoknya sebagai berikut : -----

- bahwa benar obyek tanah sengketa adalah sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, NIB Nomor : 22.06.04.15.00621, Surat Ukur Nomor : 00320/Jungutbatu/2013, tanggal 27-02-2013 seluas 1.670 M2 tertulis atas nama I NYOMAN SUMIANA ; -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 127 - dari 146

**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 benar telah ada Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013, tanggal 01-03-2013 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung dengan alamat Jalan Ngurah Rai Nomor: 61 Klungkung, walaupun perjanjian dan kuasa tersebut dalam suatu akta Notaris, dimana Tergugat 1 memnberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah sengketa , namun mengingat riwayat terjadinya perjanjian jual beli dan kuasa tersebut berdasarkan upah sebagai pembayaran pengurusan tanah-tanah milik keluarga besar Tergugat 1 oleh Penggugat dan karena Tergugat 1 tidak memiliki uang untuk membayar jasa Penggugat maka Tergugat 1 dalam posisi terdesak terpaksa menandatangani akta-akta tersebut dan merupakan kehendak sepihak dari Penggugat penjualan tanah sengketa dan tidak adil bagi Tergugat I dan hal ini secara jelas dalam Akta No.02/2013 dalam pasal 1 halaman 3 alinea 2 mengatur para penghadap menghendaki akta ini ditandatangani, sementara sertifikat tersebut dalam pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, apabila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertifikat tersebut bermasalah dan tidak dapat ditransaksikan maka perjanjian ini batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah diterima oleh pihak pertama wajib dikembalikan kepada pihak kedua.bahwa oleh karena Perjanjian Jual beli No.02/2013 dan Akta Kuasa No.03/2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni,SH.M.Kn. Notaris di klungkung dibuat atas riwayat sebagai pembayaran jasa dari Penggugat kepada Penggugat untuk mengurus tanah-tanah milik keluarga besar Penggugat rekonpsi , hal ini adalah merupakan jual beli semu atau pura-pura oleh karena Tergugat dalam rekonpsi tidak pernah menerima pembayaran dan juga tanah yang menjadi obyek jual beli tidak pernah diserahkan kepada pembeli, sehingga

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 128 - dari 146



akta-akta tersebut bertentangan dengan pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diriya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan; -----

**Menimbang**, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I yaitu mengenai jual beli obyek tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013, tanggal 01-03-2013 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn , maka Majelis Hakim berpendapat pengakuan Tergugat I tersebut merupakan bukti pengakuan yang memiliki kekuatan bukti sempurna dan mengikat bagi para pihak ; -----

**Menimbang**, bahwa namun terhadap pengakuannya tersebut pihak Tergugat I menyatakan bantahannya bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I hanyalah jual beli semu atau pura-pura ;-----

**Menimbang**, bahwa untuk syarat sahnya suatu perjanjian pasal 1320 KUH Perdata yaitu :-----

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak ; -----
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki,dan 19 th bagi wanita. Menurut UU no 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah 19th bahi laki-laki, 16 th bagi wanita. Acuan hukum yang kita pakai adalah KUHPerdata karena berlaku secara umum ; -----



3. Adanya Obyek. Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas ; -----
4. Adanya kausa yang halal. Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum ; ----

Syarat angka 1 dan 2 adalah syarat subyektif, sedangkan syarat angka 3 dan 4 adalah syarat obyektif. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan perjanjian tersebut. Perjanjian dengan sendirinya tetap mengikat kedua belah pihak selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak memintakan pembatalan. Batal demi hukum, artinya dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan perjanjian tersebut. Dalam suatu perjanjian kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus di laksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan dulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan di perkenankan oleh hukum untuk di sepakati oleh para pihak ; -----

**Menimbang**, bahwa dipersidangan pihak Penggugat telah mengajukan bukti P-5 berupa salinan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor :02/2013 tertanggal 01 Maret 2013 Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI,SH.,M.Kn., antara I NYOMAN SUMIANA dengan ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA, P-6 berupa salinan Akta Kuasa Nomor :03/2013 tertanggal 01 Maret 2013 Notaris



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI,SH.,M.Kn., antara I NYOMAN SUMIANA dengan ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA, P-7 berupa Tanda Terima Hak milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, atas nama I Nyoman Sumiana, dari I NYOMAN SUMIANA kepada dan diterima oleh ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA sebagai jual beli tertanggal 01 Maret 2013, P-8 berupa Tanda Terima Hak milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, atas nama I Nyoman Sumiana, dari ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA kepada I NYOMAN SUMIANA sebagai penitipan sementara tertanggal 22 April 2013, serta 2 (dua) orang saksi yang menerangkan pada pokoknya bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah terang dan tunai sehingga oleh Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI,SH.,M.Kn., langsung dibuatkan akta jual beli (vide P-5, dan P-6) dan saat terjadinya penandatanganan akta jual beli tersebut yang hadir pada saat itu Penggugat, Tergugat I dan istri Tergugat I yang bernama I Wayan Kapti dan sepanjang pengetahuan saksi-saksi pada waktu itu tidak ada paksaan, tekanan dari pihak manapun, mereka sepakat dan menyetujui isi dari akta jual beli tersebut dan sampai saat ini belum ada akta pembatalan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I ;-----

**Menimbang**, bahwa dipersidangan pihak Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yang terkait dengan dalil pokok gugatan Penggugat ini yaitu bukti tertanda T.I-1 berupa salinan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor :02/2013 tertanggal 01 Maret 2013 Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI,SH.,M.Kn., antara I NYOMAN SUMIANA dengan ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA, T.I-2 berupa salinan Akta Kuasa Nomor :03/2013 tertanggal 01 Maret 2013 Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI,SH.,M.Kn., antara I NYOMAN SUMIANA dengan ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA ;-----

**Menimbang**, bahwa dari bukti surat **tertanda P-5, P-6 dan P-7 dan P-8 , keterangan saksi-saksi Penggugat, bukti surat Tergugat I tertanda T.I-1 dan**

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 131 - dari 146



*T.I-2* , yang berkaitan satu dengan lainnya maka diperoleh fakta hukum bahwa benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor :02/2013 tertanggal 01 Maret 2013 Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI,SH.,M.Kn., serta Akta Kuasa Nomor :03/2013 tertanggal 01 Maret 2013 Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI,SH.,M.Kn., terhadap obyek tanah sengketa dan belum pernah ada akta pembatalan atas akta jual beli tersebut , Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang termaksud dalam pasal 1320 KUHPerdara baik dalam syarat subyektif maupun syarat obyektif , dimana baik pihak Penggugat maupun Tergugat I telah cakap menurut hukum dan sepakat untuk mengikatkan diri dalam jual beli terhadap obyek tanah sengketa, terhadap obyek yang diperjanjikan telah jelas adalah obyek tanah sengketa dan mengenai klausa yang halal sebagaimana keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti surat tampak bahwa memang jual beli tanpa ada paksaan dari pihak lain ;-----

**Menimbang**, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut atas dalil pokok gugatan Penggugat tersebut, maka Majelis akan mempertimbangkan terhadap bantahan Tergugat I yang menyatakan bahwa dalam pasal 1 halaman 3 alenia 2 dalam perjanjian jual beli no 02/2013 tertanggal 1-03-2013 yang dibuat dihadapan Pande Nyoman Anom Anggreni, SH., M.Kn., notaris di Klungkung mengatur Para Penghadap menghendaki akta ini ditandatangani, sementara sertifikat tersebut dalam pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, apabila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertifikat tersebut bermasalah dan tidak dapat ditransaksikan maka perjanjian ini batal dengan sendirinya dan seluruh uang yang telah diterima oleh pihak pertama wajib dikembalikan kepada pihak kedua,



serta jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I hanyalah jual beli semu atau pura-pura ;-----

**Menimbang**, bahwa dipersidangan Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat-surat dan 2 (dua) orang saksi yang pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat bahwa baik bukti-bukti surat maupun saksi-saksi tidak memberikan pembuktian yang terkait dengan bantahannya, jika di lihat dari bukti fotocopy Sertifikat Hak Milik nomo 900/jungut batu tertanggal 27 pebruari 2013 dengan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 1 Maret 2013 maka jelas bahwa sertifikat telah terbit sebelum terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sehingga menurut Majelis Hakim permasalahan sertifikat atas obyek tanah sengketa seharusnya tidak ada masalah sebagaimana yang di tulis dalam akta perjanjian jual beli tersebut ;-----

**Menimbang**, bahwa oleh karena pihak Tergugat I tidak dapat membuktikan bantahannya yang menyatakan apabila sertifikat hak milik obyek tanah sengketa bermasalah maka perjanjian jual beli batal dengan sendirinya dan jual beli yang dilakukan adalah jual beli semu atau pura-pura tidaklah beralasan hukum sehingga terhadap bantahan ini tidaklah terbukti menurut hukum dipersidangan ;-----

**Menimbang**, bahwa dengan demikian apa yang telah didalilkan oleh Penggugat telah dibuktikan dipersidangan sedangkan apa yang dibantahkan oleh Tergugat I tidaklah dapat dibuktikan dipersidangan , maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas maka dalil pokok gugatan Penggugat mengenai **Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum** telah terbukti menurut hukum ;-----

**Menimbang**, bahwa dengan sahnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I , maka terhadap obyek tanah sengketa adalah sah milik Penggugat dengan alas hak jual beli yang dilakukan dengan Tergugat I ;-----



**Menimbang**, bahwa dengan sahnya kepemilikan Penggugat terhadap obyek tanah sengketa maka Sertifikat Hak Milik asal atas obyek tanah sengketa yaitu SHM Nomor 900/ jungutbatu tanggal 27-02-2013 dengan luas 1.670 m<sup>2</sup> adalah sah milik dari Penggugat sehingga Sertifikat- sertifikat Hak Milik terhadap obyek tanah sengketa yang terbit atas dasar pemecahan dari Sertifikat Hak Milik asal tidak dapat berlaku menurut hukum ;-----

**Menimbang**, bahwa oleh karena dalil pokok ini terbukti menurut hukum maka mengenai petitum-petitum yang menyangkut dalil pokok pertama gugatan termasuk petitum no 4 , patutlah dikabulkan menurut hukum dengan perbaikan redaksi dalam amar putusannya;-----

Ad. 2. **Perjanjian Jual Beli obyek tanah sengketa seluas 1.270 m<sup>2</sup> Yang Dilakukan Antara Tergugat I Dengan Tergugat II dan Penguasaan obyek tanah sengketa oleh Tergugat I seluas 400 m<sup>2</sup> Adalah Merupakan Suatu Pebuatan Melawan Hukum;**-----

**Menimbang**, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam dalil pokok Gugatan pertama tersebut yang mana Jual beli obyek tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum, maka selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai dalil pokok gugatan kedua sebagai berikut ;-----

**Menimbang**, bahwa untuk dapat dikatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dalam hukum perdata seharusnya disebut sebagai perbuatan melanggar hukum (PMH), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata haruslah dipenuhi melakukan : **(1) suatu perbuatan melanggar hukum** yang salah satu kriteria sebagai berikut yaitu : *bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaedah tata susila, dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain.* Perbuatan tersebut **(2)**



*membawa kerugian bagi orang lain* dan adanya hubungan (3) *kausal antara perbuatan dan kerugian* sehingga bagi pelaku diwajibkan untuk (4) *mengganti kerugian* tersebut ; -----

**Menimbang**, bahwa dalam hukum perdata Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 BW, dimana pengertian melawan hukum yang diatur dalam pasal tersebut telah mengalami perubahan seiring dengan berjalannya waktu, sehingga sejak 1919 pengertian melawan hukum di dalam pasal ini diperluas tidak saja melawan hukum formil melainkan juga terhadap pelanggaran kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat yaitu tentang kepatutan, ketelitian dan sikap kehati-hatian ;-----

**Menimbang**, bahwa dipersidangan Penggugat telah mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I melakukan jual beli dengan Tergugat II terhadap obyek tanah sengketa seluas 1.270 m<sup>2</sup> dan penguasaan Tergugat I terhadap obyek sengketa seluas 400 m<sup>2</sup> adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena jual beli tersebut bukan dilakukan oleh pihak yang berhak yaitu Penggugat dan penguasaan obyek tanah sengketa oleh Tergugat I tanpa seijin dari Penggugat :

**Menimbang**, bahwa dalam dalil pokok gugatan pertama tersebut di atas telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum, maka alas hak Penggugat menguasai obyek tanah sengketa adalah adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I ;-----

**Menimbang**, bahwa terhadap dalil gugatan penggugat tersebut , dipersidangan Tergugat I dan Tergugat II dalam bantahannya menyatakan bahwa telah terjadi jual beli atas obyek tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan Akta Jual Beli tertanggal 25 Pebruari 2016, Nomor : 40/2016 dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH., dan dengan telah terjadinya jual beli tersebut terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, luas 1.670 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama I Nyoman Sumiana telah dipecah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi 2 (dua) bagian sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, luas 1270 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama Anang Maruf, dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, luas 400 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama I Nyoman Sumiana ;-----

**Menimbang**, bahwa terhadap bantahan Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan telah diajukan bukti-bukti surat tertanda T.I-5, T.II-1, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II- 10 serta bukti surat yang diajukan oleh Tergugat III tertanda T.III-1, T.III-2 ;-----

**Menimbang**, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dihubungkan satu dengan lainnya maka diperoleh fakta hukum bahwa benar telah terjadi jual beli obyek tanah sengketa seluas 1.270 m<sup>2</sup> yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dengan Akta Jual Beli tertanggal 25 Pebruari 2016, Nomor : 40/2016 dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH., dan dengan telah terjadinya jual beli tersebut terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 900/Desa Jungutbatu, luas 1.670 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama I Nyoman Sumiana telah dipecah menjadi 2 (dua) bagian sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, luas 1270 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama Anang Maruf, dan sisanya seluas 400 m<sup>2</sup> dikuasai oleh Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, luas 400 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama I Nyoman Sumiana;-----

**Menimbang**, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli atas obyek tanah sengketa yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II telah melanggar hak subyektif orang lain yaitu Penggugat, karena pada saat dilakukan transaksi jual beli obyek tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan tanpa sepengetahuan dari Penggugat sebagai pemilik sah

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 136 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek tanah sengketa serta penguasaa Tergugat 1 terhadap obyek tanah sengketa seluas 400 m<sup>2</sup> tanpa seijin dari Penggugat ;-----

**Menimbang**, bahwa terhadap perbuatan Tergugat I dengan melakukan jual beli dengan Tergugat II serta penguasaan obyek tanah sengketa oleh tergugat I telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa kerugian yang dialami Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik terhadap obyek tanah sengketa telah di pecah menjadi 2 (dua) bagian masing-masing atas nama Tergugat I dan Tergugat II maka terhadap sertifikat-sertifikat Hak milik yang tersebut atas dasar pemecahan dari Sertifikat Hak Milik atas obyek tanah sengketa tidak dapat berlaku menurut hukum ;-----

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, maka perbuatan Tergugat I dengan menjual obyek tanah sengketa seluas 1.270 m<sup>2</sup> kepada Tergugat II tanpa seijin atau sepengetahuan Penggugat serta penguasaan obyek tanah sengketa seluas 400 m<sup>2</sup> oleh Tergugat I tanpa ijin Penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum ;-----

**Menimbang**, bahwa oleh karena perjanjian jual beli tersebut dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku PPAT yang menghasilkan salinan Akta Jual Beli Nomor : 40/2016 tertanggal 25 Pebruari 2016, dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH., sebagai bentuk akta otentik yang dibuat para pihak (partij akte) , maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan pasal 1682 BW yang menyebutkan "**apabila akta notaris menjadi persyaratan untuk sahnya suatu perbuatan hukum dan tidak terpenuhi, maka isi dan akta batal sehingga perbuatannyapun batal**" , sehingga Akta Jual Beli tertanggal 25 Pebruari 2016, Nomor : 40/2016 dihadapan Notaris/PPAT I Gusti Nyoman Rupini,SH., karena pihak penjual yang tercantum dalam akta jual beli tersebut bukanlah pemilik sah obyek tanah sengketa maka patutlah untuk dibatalkan menurut hukum (vide bukti surat tertanda T.II-7); -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 137 - dari 146



**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut maka terhadap dalil pokok Penggugat mengenai **Perjanjian Jual Beli obyek tanah sengketa Yang Dilakukan Antara Tergugat I Dengan Tergugat II Adalah Merupakan Suatu Pebuatan Melawan Hukum** telah terbukti secara sah menurut hukum ; -----

**Menimbang**, bahwa oleh karena dalil pokok ke 2 dari Gugatan Penggugat telah terbukti secara sah menurut hukum dipersidangan, maka oleh karena petitem no 5, patutlah dikabulkan menurut hukum dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan ini ;-----

**Menimbang**, bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, luas 1270 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama Anang Maruf, dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, luas 400 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama I Nyoman Sumiana diterbitkan atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sertifikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, luas 1270 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama Anang Maruf, dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, luas 400 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama I Nyoman Sumiana tidak berlaku menurut hukum atau cacat hukum , oleh karena itu untuk petitem no 6 patutlah dikabulkan menurut hukum dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan ini ;-----

**Menimbang**, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, luas 1270 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama Anang Maruf, dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, luas 400 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama I Nyoman Sumiana diterbitkan atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I , maka Majelis Hakim berpendapat bahwa



pemecahan sertifikat Hak Milik nomor 900/Desa Jungutbatu, luas 1.670 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama I Nyoman Sumiana oleh Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum karena telah merugikan pihak Penggugat, maka terhadap petitum no 7 patutlah dikabulkan menurut hukum dengan perbaikan redaksional sebagaimana dalam amar putusan ini ;-----

**Menimbang**, bahwa mengenai petitum nomor 8 petitum nomor 9, dan petitum nomor 10 saling berkaitan satu dengan lainnya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Penggugat haruslah mengajukan gugatan ke PTUN Denpasar setelah Putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, luas 1270 M<sup>2</sup>, penerbitan sertifikat tanggal 15 Pebruari 2016 tercatat atas nama Anang Maruf, dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, luas 400 M<sup>2</sup> setelah adanya putusan dari PTUN yang menyatakan sertifikat hak milik tersebut batal demi hukum barulah dapat mengesahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 900 tertanggal 27 Pebruari 2013 dengan luas 1670 m<sup>2</sup> atas nama I Nyoman Sumiana , dengan demikian terhadap petitum nomor 8 petitum nomor 9, dan petitum nomor 10 patutlah untuk ditolak menurut hukum ;-----

**Menimbang**, bahwa mengenai petitum nomor 11, dan petitum nomor 12 saling berkaitan satu dengan lainnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa kerugian yang diminta oleh Penggugat dimana selama persidangan Penggugat dalam pengajuan bukti-bukti surat maupun saksi-saksi tidak ada yang terkait kerugian materi terhadap perkara ini maka terhadap petitum no 11 dan petitum nomor 12 tersebut tidak beralasan patutlah untuk ditolak menurut hukum ;-----

**Menimbang**, bahwa untuk petitum no 13 yang menyatakan hukum sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan negeri Semarang atas obyek tanah sengketa adalah sah dan berharga, maka terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena terhadap permohonan ini tidak pernah dibuatkan penetapan terhadap permohonan sita jaminan, maka oleh karena itu



menurut Majelis Hakim petitum gugatan tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak ; -----

**Menimbang**, bahwa terhadap petitum gugatan penggugat no. 14, Majelis Hakim berpendapat bahwa apabila putusan ini telah memiliki kekuatan hukum tetap maka untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat I, Tergugat II atau pihak lainnya yang menguasai menyatakan menghukum Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Obyek tanah sengketa dalam keadaan kosong dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik obyek tanah sengketa Nomor 900/Desa Jungut Batu tanggal 27 Pebruari 2013 luas 1670 m<sup>2</sup> atas nama I Nyoman Sumiana kepada Penggugat dan bilamana Tergugat I, Tergugat II dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya tidak menyerahkannya maka setiap keterlambatannya dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari tiap hari keterlambatannya dan bilamana perlu dalam penyerahannya dengan bantuan alat negara (Polisi), sehingga untuk petitum no, 14 ini patutlah untuk dikabulkan dengan memperbaiki jumlah yang diinginkan oleh Penggugat serta memperbaiki redaksional sebagaimana dalam amar putusan ini ; -----

**Menimbang**, bahwa terhadap petitum no 15 yang menyatakan bahwa Turut Tergugat untuk taat dan tunduk pada putusan ini , sehingga majelis hakim berpendapat bahwa oleh karena pihak Turut Tergugat adalah pihak yang membuat Akta Jual beli Akta Jual Beli Nomor : 40/2016 tertanggal 25 Pebruari 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II sehingga adalah patut dan beralasan hukum untuk tunduk dan taat terhadap putusan hukum ini, sehingga terhadap petitum no 15 gugatan Penggugat tersebut patutlah untuk dikabulkan ; -----

**Menimbang**, bahwa terhadap petitum gugatan no 16 yaitu menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga(uitvoebaar bij vorrad) ,maka majelis hakim mempertimbangkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan aturan dalam pasal 191 ayat (1) Rbg, SEMA Nomor 3/2000 tentang putusan serta merta dan putusan provisionil dan SEMA Nomor 4 /2001 tentang permasalahan putusan serta merta dan provisionil dimana tidak ada alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum ini karena untuk menghindari timbulnya masalah di kemudian hari oleh karenanya petitum no 9 ini patutlah untuk ditolak menurut hukum ; -----

**Menimbang**, bahwa dari keseluruhan apa yang telah dipertimbangkan dengan seksama di atas, maka jelaslah Penggugat telah mampu untuk membuktikan sebagian dalil-dalilnya di muka persidangan, sedangkan pihak Tergugat-Tergugat tidak mampu untuk membuktikan hal yang sebaliknya, sementara apa yang telah terbukti tersebut tidak nyata bertentangan dengan hukum yang berlaku, oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut patutlah dikabulkan untuk sebagiannya ; -----

## **DALAM REKONVENS:** -----

**Menimbang**, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat yang isinya pada pokoknya :

- Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi terhadap obyek tanah sengketa dengan SERTIFIKAT HAK MILIK nomor 900 atas nama I Nyoman Sumiana dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 02/2013 tertanggal 01 Maret 2013 Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI,SH.,M.Kn., antara I NYOMAN SUMIANA dengan ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA, dan Akta Kuasa Nomor :03/2013 tertanggal 01 Maret 2013 Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI,SH.,M.Kn., antara I NYOMAN SUMIANA dengan ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA adalah cacat secara hukum dan sudah patut dinyatakan batal dan atau dibatalkan : -----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 141 - dari 146



- Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi adalah perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi karena sebagian sertifikat hak milik No.900/Desa Jungutbatu, seluas 1670 (seribu enam ratus tujuh puluh) M2 atas nama I Nyoman Samiana (Penggugat Rekonpensi) sekitar bulan Agustus 2014, telah memperoleh calon pembeli serius, dan telah pula sepakat perihal harganya, selanjutnya calon pembeli tersebut telah pula bersedia membayar DP (uang muka) dipercayakan dan dititipkan oleh Calon Pembeli kepada Notaris Penyelenggara transaksi jual beli dimaksud sehingga uang muka tersebut ditransfer oleh calon pembeli ke Nomor Rekening milik Pande Nyoman Anom Anggraeni,SH.M.Kn. Notaris di Klungkung, yakni sebesar Rp.257.284.000 (dua ratus juta lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) dan ketika Penggugat Rekonvensi mendatangi Notaris Pande Nyoman Anggreni untuk menagih uang muka yang ditipkan kepadanya tersebut, Penggugat Rekonvensi mendapat jawaban bahwa dana sejumlah tersebut telah ditransfer kepada orang yang tidak berhak, yakni katanya atas permintaan sehingga diberikan kepada TERGUGAT REKONVENSIS ;-----

**Menimbang**, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tuntutan Rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tersebut berdasarkan hukum atau tidak, dengan sebagai berikut:-----

**Menimbang**, bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (ANAK AGUNG NGURAH MANIK DANENDRA ) dengan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konvensi (I NYOMAN SUMIANA ) atas sebidang tanah obyek tanah sengketa dengan SERTIFIKAT HAK MILIK nomor 900 atas nama I Nyoman Sumiana dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 02/2013 tertanggal 01 Maret 2013 di Notaris



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI,SH.,M.Kn., pada Pokok Perkara Gugatan tersebut di atas telah dipertimbangkan dan dinyatakan sah maka apa yang dituntut oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam Rekonvensi, maka tuntutan Rekonvensi tersebut patutlah untuk **ditolak seluruhnya menurut hukum** ; -----

**DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI:**-----

**Menimbang**, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dikabulkan sebagian, sedangkan Tergugat I Konpensi/Penggugat I Rekonpensi , Tergugat II Konpensi/Penggugat II Rekonpensi dan Tergugat III Konpensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat I Konpensi/Penggugat I Rekonpensi , Tergugat II Konpensi/Penggugat II Rekonpensi dan Tergugat III harus dihukum untuk membayar semua ongkos yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;-----

**Mengingat**, Pasal-pasal dalam Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg) serta ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan ; -----

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

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;-----

**DALAM POKOK PERKARA :** -----

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
- Menyatakan hukum tanah yang terletak di Desa Jungut Batu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 900 tertanggal 27-02-2013, Luas: 1.670 m<sup>2</sup> tercatat atas nama I Nyoman Sumiana , dengan batas-batas :-----
  - Utara : Jalan ;-----
  - Timur : tanah milik I Nyoman Sumiana ;-----
  - Selatan : Tanah milik I Wayan Suminta ;-----
  - Barat : Jalan ;-----

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 143 - dari 146



adalah **sah milik Penggugat**;

- Menyatakan hukum Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 02/2013, tanggal 01-03-2013 dan Akta Kuasa Nomor : 03/2013, tanggal 01-03-2013, yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah-Notaris PANDE NYOMAN ANOM ANGGRAENI, SH.,M.Kn, Notaris Kabupaten Klungkung antara Penggugat dengan Tergugat I adalah **sah menurut hukum** ;
- Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I menjual obyek tanah sengketa seluas 1.270 m<sup>2</sup> kepada Tergugat II dan penguasaan Tergugat I terhadap obyek tanah sengketa seluas 400 m<sup>2</sup> tanpa seijin Penggugat merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** ;
- Menyatakan hukum Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat I dan tergugat II tertanggal 25 Pebruari 2016 adalah **batal demi hukum** ;
- Menyatakan Hukum Akta Perjanjian Jual Beli No. 40/2016 tanggal 25 Pebruari 2016 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT adalah **batal demi hukum** ;
- Menyatakan hukum perbuatan Tergugat III yang tanpa hak telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1543/Desa Jungutbatu, NIB No. 01263, Surat Ukur No. 976/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 1.270 m<sup>2</sup> atas nama ANANG MA'RUF / Tergugat II, dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1542/Desa Jungutbatu, NIB No. 01262, Surat Ukur No. 975/Jungutbatu/2016, tanggal 01-02-2016, seluas : 400 m<sup>2</sup> nama I NYOMAN SUMIANA / Tergugat I **pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 900/Desa Jungut Batu tanggal 27 Pebruari 2013 luas 1670 m2 atas nama I Nyoman Sumiana adalah Sertifikat hak milik dari obyek tanah sengketa milik Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum** ;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan atau mengosongkan obyek tanah

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 144 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dalam keadaan kosong dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik obyek tanah sengketa Nomor 900/Desa Jungut Batu tanggal 27 Pebruari 2013 luas 1670 m<sup>2</sup> atas nama I Nyoman Sumiana kepada Penggugat bilamana Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya tidak menyerahkannya maka dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat setiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap lalainya terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;-----

- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;-----
- Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan tunduk pada putusan ini;-----

## DALAM REKONPENSI:

- Menolak Gugatan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya ;-----

## DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi, Penggugat II Rekonpensi / Tergugat II Konpensi dan Tergugat III Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 6.677.500,- (enam juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah ) secara tanggung renteng ;-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada hari : **Senin** tanggal **16 Januari 2017**, oleh kami, **MAYASARI OKTAVIA, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **IDA AYU MASYUNI,SH.** dan **NI LUH MADE KUSUMA WARDANI, SH.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **Rabu**, tanggal **18 Januari 2017**, oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **RUPI'AH,S. SOS., SH.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 145 - dari 146



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III  
dan tanpa hadirnya Turut Tergugat; -----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

IDA AYU MASYUNI,SH.

MAYASARI OKTAVIA, SH

NI LUH MADE KUSUMA WARDANI, SH

PANITERA PENGGANTI

RUPI'AH, S.SOS., SH.

## Rincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK	Rp.	50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp.	1.550.000,00
4. Biaya PNBP	Rp.	25.000,00
5. PS	Rp.	5.000.000,00
6. Biaya Kirim Surat	Rp.	11.500,00
7. Biaya Redaksi	Rp.	5.000,00
8. Biaya Materai	Rp.	6.000,00 +

Jumlah Rp. 6.677.500,- (enam juta enam ratus tujuh puluh tujuh  
ribu lima ratus rupiah)

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2016/PN Srp halaman - 146 - dari 146

### 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)