



PUTUSAN

Nomor : 692/Pdt.G/2014/PN.Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama : **WAYAN WIRASNADA**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Trengguli Gang XXIII/1, Dusun Tembau Tengah, Kelurahan Penatih, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5171021009810002;-----

Dalam hal ini diwakili Suryatin Lijaya, SH.- Nyoman Putra, SH.- Ida Bagus Trisna Wisesa, SH.- Para Advokat yang berkantor di Jalan Hayam Wuruk Nomor 184 Denpasar, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 12 Agustus 2014;-----

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;-----

M e l a w a n;

1. Nama : **I WAYAN SUANDA**, laki-laki, umur kurang lebih 40 tahun, pekerjaan wiraswasta, alamat Jalan Uluwatu, Gg. Bukit Hijau 99, Lingkungan Jero Kuta, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung; -----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;-----

Hal 1 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



2. Nama : **I MADE SUKANATA**, laki-laki, umur kurang lebih 55 tahun, pekerjaan sopir, NOTARIS NI KADEK SRI INDRA ANGGRAENI, SH.-beralamat di Jalan Diponegoro No. 36, Pesanggaran Denpasar Selatan;-----
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;-----
3. Nama : **I NYOMAN SUDIRGA**, laki-laki, umur kurang lebih 47 tahun, pekerjaan transportasi, bertempat tinggal di Lingkungan Cenggiling, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;---
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;-----
4. Nama : **I KETUT NGARA**, laki-laki, umur kurang lebih 78 tahun, pekerjaan petani, bertempat tinggal di Lingkungan Cenggiling, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung;---
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;-----
5. Nama : **I NYOMAN ARKA**, laki-laki, umur kurang lebih 70 tahun, pensiunan pegawai negeri sipil, bertempat tinggal di Jalan Ir. Ida Bagus Oka, Nomor 8 B, Banjar/Lingkungan Sanglah Timur, Desa/Kelurahan Dauh Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar;-----
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;-----
6. Nama : **EMI SUKIATI LASIMON**, umur kurang lebih 46 tahun, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Muara Karang Y7 Sel/32, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 008, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;-----

Hal 2 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI**;-----

Selanjutnya untuk lebih mudahnya Tergugat I s/d Tergugat VI akan disebut sebaga **PARA TERGUGAT**;-----

7. Nama : RADEN AYAU NANIK PRIATINI, SH.- MKn.- Notaris, alamat Jalan By Pass Prof Ida Bagus Mantra Nomor 99X, Gianyar;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;-----

8. Nama : **I GUSTI AYU NILAWATI, SH.**- Notaris/PPAT, alamat Jalan Raya Kuta Nomor 87, Kuta, Badung;-----

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;-----

Selanjutnya untuk lebih mudahnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II akan disebut sebagai **PARA TURUT TERGUGAT**;-----

PENGADILAN NEGERI DENPASAR ;-----

Telah memeriksa, membaca dan mempelajari surat-surat dalam perkara ini ; -----

Telah mendengar keterangan pihak-pihak yang berperkara ;-----

Tentang Duduk Perkara:

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya Suryatin Lijaya, SH.- dkk dengan surat gugatannya tertanggal 25 September 2014 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 26 September 2014 terdaftar dalam register perkara Nomor: 692/Pdt.G/2014/PN.Dps yang pada pokoknya bermaksud sebagai berikut :-----

Hal 3 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat (Wayan Wirasnada) telah membeli dari I Wayan Suanda (Tergugat-I) yang dalam hal ini bertindak sebagai penjual selaku kuasa dari:-----

1. I Made Sukanata (Tergugat-II), 2. I Nyoman Sudirga (Tergugat-III), 3. I Ketut Ngara (Tergugat-IV) atas:-----

- sebidang tanah seluas 18.600 M2 (delapan belas ribu enam ratus meter persegi) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung yaitu sebahagian dari tanah Hak Milik seluas 26.450 M2 (dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 51.03.050.004.073-0017.0, yang ketika itu sedang dalam proses pendaftaran hak sebagaimana tercatat dalam Tanda Terima Dokumen No.20027/2011 tanggal 1 Juli 2011, Nomor Daftar Isian D.I. 301 Nomor 16533/2011, D.I. 302 Nomor 5359/2011, D.I. 305 Nomor 19778/2011 atas nama I Made Sukanata (Tergugat-II);-----

Jual-beli mana dituangkan dalam Akta Ikatan Jual-beli Nomor 06 dan Kuasa Menjual Nomor 07 tanggal 3 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Notaris I Nyoman Sagita Udaya, SH., di Denpasar; demikian dilakukan berhubung tanah Hak Milik yang diperjualbelikan masih belum bersertifikat dan sedang dalam proses pensertifikatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sehingga belum dapat dibuat Akta Jual-beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);-----

2. Bahwa oleh karena sekian lamanya pihak penjual tidak kunjung dapat menyerahkan sertifikat atas tanah obyek jual-beli guna dilakukan pemecahan dan pembuatan Akta Jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat

Hal 4 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Akta Tanah (PPAT) maka Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar terhadap Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV;-----

Dalam perkara mana pihak Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV kemudian menyatakan secara tertulis bahwa tidak akan menghadiri sidang-sidang Pengadilan Negeri Denpasar dan akan menerima segala putusan yang akan dijatuhkan atas perkara tersebut; Selanjutnya dalam perkara tersebut telah tercapai perdamaian diantara Penggugat dengan Tergugat-I yang mana intinya bahwa:-----

- Tergugat-I berjanji untuk menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah seluas 18.600 M2 yang merupakan bagian dari tanah yang seluruhnya seluas 26.450 M2 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung sebagaimana dimaksud dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Nomor 51.03.050.004.073-0017.0 sebagaimana tercatat dalam Tanda Terima Dokumen No.20027/2011 tanggal 1 Juli 2011, Nomor Daftar isian D.I. 301 Nomor 16533/2011, D.I. 302 Nomor 5359/2011, D.I. 305 Nomor 19778/2011 atas nama: I Made Sukanata yang kini telah terbit sertipikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 seluas 22790 M2 atas nama: I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara;-----
- Tergugat-I berjanji untuk dalam waktu 7 hari sejak penandatanganan perdamaian ini menyerahkan kepada Penggugat Sertipikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 seluas 22790 M2 atas nama: I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara agar dapat

Hal 5 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



dilakukan pengurusan dan pemindahan hak kepada Penggugat atas tanah seluas 18.600 M2 sehingga menjadi milik Penggugat;-----

Perdamaian mana telah dikukuhkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar dalam putusan Nomor 573/Pdt.G/2013/PN.Dps. tanggal 17 Oktober 2013;--

Namun ternyata bahwa Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV tetap saja ingkar untuk memenuhi perdamaian tersebut sehingga Penggugat telah melaporkan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV kepada Kepolisian Daerah Bali dengan tanda bukti Laporan No.TBL-707/XII/2013/SPKT Polda Bali tanggal 13 Desember 2013;-----

3. Bahwa sementara itu terjadi sengketa antara I Wayan Suanda (Tergugat-I) dalam perkara tersebut sebagai pihak Penggugat, melawan: I Ketut Ngara (Tergugat-II), I Made Sukanata (Tergugat-III) dan I Nyoman Sudirga (Tergugat-IV) dalam perkara tersebut sebagai pihak Para Tergugat – tanpa mengikutsertakan Wayan Wirasnada (Penggugat) – mengenai tanah warisan peninggalan I REPUG (almarhum) yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung - yaitu tanah sebagaimana dimaksud dalam Surat Pemberitahuan Pajak terhutang (SPPT) Nomor 51.03.050.004.073-0017.0 yang ketika itu telah terbit sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran atas nama I Ketut Ngara, I Made Sukanata, dan I Nyoman Sudirga; sengketa mana diakhiri dengan suatu perdamaian yang pada pokoknya bahwa para pihak sepakat untuk membagi tanah warisan peninggalan I Repug (almarhum) tersebut dimana I Wayan Suanda (Penggugat dalam perkara tersebut) mendapatkan bagian seluas 12.490,50 M2 dari seluruh luas tanah yang disengketakan tersebut; -----
4. Bahwa maka ketika putusan perdamaian Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 573/Pdt.G/2013/PN.Dps. tanggal 17 Oktober 2013 tersebut

Hal 6 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



dieksekusi atas permohonan Penggugat (Wayan Wirasnada), pihak Tergugat-I (I Wayan Suanda) hanya dapat menyerahkan kepada Penggugat tanah yang menjadi bagiannya yaitu seluas 12.490,50 M2 saja;-----

Bahwa kenyataan tersebut membuat Penggugat (Wayan Wirasnada) terpaksa mau menerima penyerahan dari Tergugat-I tanah seluas 12.490,50 M2 dari yang seharusnya menjadi haknya seluas 18.600 M2;-----
Penyerahan mana dilakukan dan tertuang dalam Berita Acara Eksekusi tanggal 9 Juni 2014 Nomor: 573/Pdt.G/2013/PN.Dps. yang isinya pada pokoknya:-----

1. Eksekutor mencabut hak dan penguasaan oleh Termohon Eksekusi (I Wayan Suanda) dan Turut Termohon Ekskekusi (I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara) atas tanah seluas 12.490,50 M2 dari seharusnya 18.600 M2 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung yaitu sebagian dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Keluraham Jimbaran, Surat Ukur tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 dengan luas seluruhnya 22.790 M2 atas nama I Ketut Ngara, Nyoman Sudirga dan I Made Sukanata; dengan batas-batas:-----

Utara : Jalan;-----

Timur : Jalan dan tanah milik;-----

Selatan : Tanah milik;-----

Barat : Sisa tanah I Ketut Ngara, dkk;-----

yang berada dalam keadaan kosong dan diserahkan kepada Penggugat (diwakili oleh kuasanya) yang mana Penggugat menerimanya dengan baik sebagai pelaksanaan atas putusan

Hal 7 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 573/Pdt.G/2013/PN.Dps. tanggal
17 Oktober 2013 tersebut;-----

2. Sedangkan penyerahan sertipikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan
Jimbaran, Surat Ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret
2012 seluas 22.790 M2 atas nama: I Made Sukanata, I Nyoman
Sudirga, I Ketut Ngara belum bisa diserahkan;-----

Belakangan ketika Penggugat mohon kepada Kantor Pertanahan
Kabupaten Badung agar dilakukan pengukuran atas tanah tersebut di
atas, kedapatan bahwa luas tanah hanyalah 12.490 M2;-----

5. Bahwa akan tetapi meskipun Penggugat telah menguasai secara *de facto*
tanah tersebut di atas yaitu;-----

- sebidang tanah seluas 12.490 M2 (dua belas ribu empat ratus
sembilan puluh meter persegi) terletak di Kelurahan Jimbaran,
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung yaitu sebagian dari
tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, Surat
Ukur tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 yang luas
seluruhnya 22.790 M2 atas nama I Ketut Ngara, I Nyoman Sudirga
dan I Made Sukanata; dengan batas-batas:-----

Utara : Jalan;-----

Timur : Jalan dan tanah milik;-----

Selatan : Tanah milik;-----

Barat : Sisa tanah I Ketut Ngara, dkk;-----

(Selanjutnya disebut: **tanah sengketa**);-----

Hal 8 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Dimana penguasaan atas tanah sengketa tersebut berdasarkan atas alas hak yang sah yaitu Berita Acara Eksekusi tanggal 9 Juni 2014 Nomor: 573/Pdt.G/2013/PN.Dps. sebagai pelaksanaan atas putusan perdamaian Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 573/Pdt.G/2013/PN.Dps. tanggal 17 Oktober 2013 serta berhubungan dengan Akta Ikatan Jual-beli Nomor 06 dan Kuasa Menjual Nomor 07 tanggal 3 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Notaris I Nyoman Sagita Udaya, SH., di Denpasar; namun pengalihan hak (balik nama) atas tanah sengketa agar menjadi atas nama Wayan Wirasnada (Penggugat) terhalang oleh sebab tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran yang luas seluruhnya 22.790 M² – dimana termasuk didalamnya tanah sengketa seluas 12.490 M² – telah beralih menjadi milik Nyonya EMI SUKIATI LASIMON (Tergugat-VI);-----

6. Bahwa beralihnya tanah Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran seluas 22.790 M² (dimana didalamnya termasuk tanah sengketa seluas 12.490 M²) kepada Tergugat-VI setelah Penggugat telusuri ternyata bahwa Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV memberikan Kuasa kepada Tergugat-V (I NYOMAN ARKA) untuk mengurus, mengambil sertifikat termasuk menjual atau mengoperkan dengan cara lain atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M² atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara, sebagaimana dimaksudkan dalam Kuasa Menjual tanggal 18 Juni 2012 Nomor 17 yang dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI, SH. MKn., Notaris di Kabupaten Gianyar (Turut Tergugat-I); Dan berdasarkan atas Kuasa Menjual tersebut Tergugat-V mengadakan Pengikatan Jual-beli dan memberikan kuasa untuk menjual atau dengan cara lain memindah tangankan termasuk kepada penerima kuasa sendiri atas tanah Hak Milik No.17327/Kelurahan Jimbaran seluas 22.790 M² (didalamnya termasuk

Hal 9 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



tanah sengketa seluas 12.490 M2) dengan/kepada Tergugat-VI (Nyonya EMI SUKIATI LASIMON) yang dituangkan dalam akta Pengikatan Jual-beli tanggal 3 Juli 2012 Nomor 01 dan akta Kuasa tanggal 3 Juli 2012 Nomor 02 yang kedua-duanya dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI, SH. MKn., Notaris di Kabupaten Gianyar (Turut Tergugat-I);-----

Bahwa berdasarkan atas akta-akta yang disebut terakhir ini Tergugat-VI (Nyonya EMI SUKIATI LASIMON) membuat dan menandatangani Akta Jual-beli kepada dirinya sendiri (Tergugat-VI) atas tanah Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran seluas 22.790 M2 (didalamnya termasuk tanah sengketa seluas 12.490 M2) dihadapan I GUSTI AYU NILAWATI, SH. (Turut Tergugat-II) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja semua Kecamatan di Kabupaten Badung, Akta Jual-beli tanggal 29 Juli 2013 Nomor : 32/2013;-----

7. Bahwa perbuatan Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV memberikan kuasa menjual kepada Tergugat-V dan selanjutnya menjual dan mengalihkan hak kepada Tergugat-VI atas tanah Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran khususnya sepanjang menyangkut tanah sengketa seluas 12.490 M2 adalah perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*), bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih dari pada yang dimilikinya (*Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet; No one can transfer more right to another than he has himself*);-----

Bahwa perbuatan Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat-V dan selanjutnya menjual kepada Tergugat-VI atas sebidang tanah hak milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran seluruhnya seluas 22.790 M2 **sepanjang meliputi tanah sengketa** adalah bertentangan dengan hak yang dimilikinya sebab atas

Hal 10 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



tanah sengketa telah dijual kepada Tergugat-I dan kemudian dialihkan lagi kepada dan telah diserahkan kepada Penggugat;-----

Maka akta-akta sebagai berikut:-----

1. Kuasa Menjual tanggal 18 Juni 2012 Nomor 17 yang dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI, SH. MKn., Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V;-----

2. Pengikatan Jual-beli tanggal 3 Juli 2012 Nomor 01 yang dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI, SH. MKn., Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat-V selaku kuasa dari Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VI;-----

3. Kuasa tanggal 3 Juli 2012 Nomor 02 yang dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI, SH. MKn., Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat-V selaku kuasa dari Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VI;-----

4. Akta Jual-beli tanggal 29 Juli 2013 Nomor : 32/2013 yang dibuat dihadapan I GUSTI AYU NILAWATI, SH. (Turut Tergugat-II) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja semua Kecamatan di Kabupaten Badung;-----

antara Tergugat-V selaku kuasa dari Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VI;-----

sepanjang meliputi tanah sengketa haruslah dinyatakan batal;-----

Bahwa perbuatan Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V tersebut di atas merugikan Penggugat karena tidak dapat mendaftarkan hak (balik nama) atas tanah sengketa menjadi atas nama Penggugat;-----

Hal 11 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Bahwa Tergugat-I yang menjual tanah sengketa kepada Penggugat, namun Penggugat terkendala untuk mendaftarkan haknya atas tanah sengketa menurut hukum adalah turut bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh Penggugat seperti tersebut di atas;-----

Kerugian mana Penggugat taksir tidak kurang dari Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yaitu tidak dapat dimanfaatkannya tanah maupun hak milik atas tanah sengketa; untuk membangun maka diperlukan Ijin Mendirikan Bangunan yang mana harus melampirkan sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang bersangkutan, demikian pula jika tanah akan diagunkan maka diperlukan Surat Tanda Bukti Hak atas tanah yang bersangkutan; selain itu Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya untuk memperjuangkan haknya atas tanah sengketa;-----

8. Bahwa selain dari pada kerugian karena tidak dapat dilakukannya pendaftaran hak atas tanah sengketa hingga kini; Penggugat juga dirugikan oleh Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat IV yaitu berupa selisih luas tanah antara yang telah dibeli oleh Penggugat dengan yang senyatanya diserahkan kepada Penggugat dimana harga pasar atas tanah di Jimbaran atau sekitar lokasi tanah sengketa kini tidak kurang dari Rp.3.000.000,- per meter persegi; sehingga jumlah kerugian atas selisih luas tanah ini adalah $18.600 \text{ M}^2 - 12.490 \text{ M}^2 = 6110 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 3.000.000 = \text{Rp.}18.330.000.000,-$ (delapan belas miliar tiga ratus tiga puluh juta rupiah);-----

9. Bahwa dengan demikian (vide: angka 6 di atas) jual-beli atau pengalihan hak kepada Tergugat-VI dan pemilikan oleh Tergugat-VI atas tanah Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran yang luas seluruhnya 22.790 M² sepanjang meliputi tanah sengketa adalah tidak sah dan batal;-----



Terlebih lagi jual-beli atas tanah tersebut didahului oleh perbuatan-perbuatan yang menunjukkan itikad-itikad tidak baik sebagai berikut:-----

- Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V sudah mengetahui bahwa tanah hak milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, sebagian yaitu seluas 18.600 M2 (delapan belas ribu enam ratus meter persegi) telah dijual kepada Tergugat-I dan oleh Tergugat-I telah dijual lagi kepada Penggugat; namun masih juga menjualnya kepada Tergugat-VI;-----

- Bahwa pemberian Kuasa dari Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV kepada Tergugat-V, dan pengikatan jual-beli yang dibuat antara Tergugat-V selaku kuasa tersebut dengan Tergugat-VI atas tanah hak milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran seluas 22.790 M2 itu dilakukan di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris yang berkedudukan hukum di Kabupaten Gianyar;-----

Sungguhpun Turut Tergugat I berwenang untuk membuat akta-akta tentang perikatan mengenai tanah hak milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran seperti tersebut di atas karena akta-akta itu bukan merupakan akta tentang pengalihan hak atas tanah yang menurut perundang-undangan harus dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didalam wilayah kerjanya terletak tanah tersebut, namun demikian dalam hal ini baik alamat para pihak maupun terlebih-lebih letak tanah obyek perikatan itu tidak berada didalam wilayah Kabupaten Gianyar; maka sangat ganjil kiranya membuat perjanjian-perjanjian tersebut di Gianyar, bukankah ternyata pada akhirnya Akta Jual-beli atas tanah tersebut dibuat oleh Tergugat-VI dihadapan I GUSTI AYU NILAWATI, SH. (Turut Tergugat-II) selaku Pejabat

Hal 13 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja semua Kecamatan di Kabupaten Badung;-----

Dapat diduga bahwa pembuatan akta-akta tersebut di hadapan Turut Tergugat-I adalah dengan maksud-maksud tersembunyi agar tidak diketahui oleh Penggugat;-----

Bahwa keganjilan tersebut juga ternyata dimana Turut Tergugat-I mengeluarkan Surat Keterangan Nomor 109/Not/2012 tanggal 07 Juli 2012 yang isinya bahwa Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn., Notaris (Turut Tergugat-I) menerangkan bahwa:-----

1. Bahwa pada kantor kami (maksudnya Kantor Turut Tergugat-I) tidak pernah dibuat Pengikatan Jual-beli yang menyertai Kuasa tanggal 18 Juni 2012, atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 17327/Kelurahan Jimbaran;-----
2. Bahwa Akta Kuasa Nomor 17 tanggal 18 Juni 2012, tidak pernah dicabut oleh para pihak;-----
3. Bahwa Akta Kuasa Nomor 17, tanggal 18 Juni 2012, tersebut bukan merupakan kuasa mutlak;-----
4. Bahwa apabila dikemudian hari terjadi sesuatu berkaitan dengan kuasa tersebut diatas, maka tidak akan melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung;-----

Artinya dari surat keterangan ini sudah tersimpul adanya kemungkinan terjadi sengketa atau permasalahan berkenaan dengan Kuasa dimaksud; Lagi pula tidak ada ditentukan dalam Undang-undang (tentang Jabatan Notaris) dan juga tidak lazim seorang Notaris menjamin kepada pihak ketiga bahwa tidak akan dilibatkan seandainya akta yang dibuatnya bermasalah dikemudian hari;-----

Hal 14 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat sudah melakukan pencegahan agar jangan sampai dilakukan peralihan hak atas tanah Hak Milik Nomor: 17327/Kelurahan Jimbaran, dimana didalamnya meliputi tanah sengketa; selain dari pada itu Penggugat juga sudah melaporkan kepada Kepolisian perihal dugaan terjadinya tindak pidana penipuan dengan obyek berupa tanah sengketa yang merupakan sebagian dari hak milik No.17327/Kelurahan Jimbaran sehingga seharusnya tidak dapat dilakukan pengalihan hak atas tanah tersebut;-----

Bahwa menurut hukum meskipun jual-beli tanah dilakukan menurut prosedur undang-undang Agraria namun jual-beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad tidak jujur (vide: putusan Mahkamah Agung tanggal 6 Agustus 1973 No.663 K/Sip/1971);-----

10. Bahwa Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II yang telah membuat akta-akta yang tidak sah dan batal oleh sebab sebagaimana diuraikan diatas haruslah dihukum untuk tunduk dan mentaati putusan dalam perkara ini;----

Maka, berdasarkan atas alasan-alasan tersebut di atas Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Denpasar setelah memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:-----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa, ----
yaitu:-----

- sebidang tanah seluas 12.490 M² (dua belas ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yaitu sebagian dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 yang luas seluruhnya 22.790 M² atas nama I Ketut Ngara, I Nyoman Sudirga dan

Hal 15 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



I Made Sukanata (atau kini menjadi atas nama Nyonya Emi Sukiati

Lasimon), dengan batas-batas:-----

Utara : jalan;-----

Timur : jalan dan tanah milik;-----

Selatan : tanah milik;-----

Barat : sisa tanah I Ketut Ngara, dkk;-----

sehinga berhak untuk mendaftarkan hak miliknya atas tanah sengketa tersebut;-----

3. Menyatakan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V bersalah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Peggugat;-----

4. Menyatakan tidak sah dan batal sepanjang mengenai tanah sengketa, atas:-----

1. Kuasa Menjual tanggal 18 Juni 2012 Nomor 17 yang dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI, SH. MKn., Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V;-----

2. Pengikatan Jual-beli tanggal 3 Juli 2012 Nomor 01 yang dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI, SH. MKn., Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat-V selaku kuasa dari Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VI;-----

3. Kuasa tanggal 3 Juli 2012 Nomor 02 yang dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI, SH. MKn., Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat-V selaku kuasa dari Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VI;-----

Hal 16 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



4. Akta Jual-beli tanggal 29 Juli 2013 Nomor : 32/2013 yang dibuat dihadapan I GUSTI AYU NILAWATI, SH. (Turut Tergugat-II) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja semua Kecamatan di Kabupaten Badung; Akta Jual-beli; antara Tergugat-V selaku kuasa dari Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VI;-----
5. Menyatakan pemilikan atas tanah Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 seluas 22.790 M2 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung oleh Tergugat-VI, sepanjang mengenai tanah sengketa adalah tidak sah;-----
6. Menyatakan tidak sah dan batal pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 seluas 22.790 M2 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, menjadi ke atas nama Nyonya EMI SUKIATI LASIMON (Tergugat-VI) sepanjang menyangkut tanah sengketa seluas 12490 M2;-----
7. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV secara tanggung menanggung (*hoofdelijk, solidair*) untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa harga selisih luas tanah antara yang dijual kepada Penggugat dengan yang senyatanya diserahkan kepada Penggugat, yaitu 6110 M2 X Rp. 3.000.000 = Rp.18.330.000.000,- (delapan belas miliar tiga ratus tiga puluh juta rupiah);-----
8. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V secara tanggung menanggung (*hoofdelijk, solidair*) untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat karena Penggugat tidak

Hal 17 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat mendaftarkan haknya atas tanah sengketa sebesar
Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);-----

9. Menghukum Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk tunduk dan taat atas keputusan dalam perkara ini;-----
10. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI, dan Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk membayar biaya perkara, masing-masing untuk bagian yang sama jumlahnya;-----

Atau:

- Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya;-----
Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan :-----
- Pihak Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya Suryatin Lijaya, SH.- dkk, sedangkan :-----
- Pihak Tergugat I datang menghadap Putu Suta Sadnyana, SH.- MH.- Ni Nyoman Herawati, SH.- Advokat-advokat, berkantor di Jalan Maluku B-3, Komplek Kertawijaya, Denpasar, Bali, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Oktober 2014;-----
- Pihak Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV datang menghadap Agus Gunawan Putra, SH.- I Putu Gede Darmawan, SH.- MH.- I Ketut Ngurah Wirakusuma, SH.- MH.- Candrawati Rahmayati, SH.- Thesy Octarini Siregar, SH.- masing-masing Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum AGP LAW OFFICE, berkantor dan beralamat di Jalan Gunung Agung Mertajaya No. 5 Kota Denpasar, Propinsi Bali, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Oktober 2014;-----

Hal 18 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



- Pihak Tergugat V datang menghadap I Made Suwena, SH.- pekerjaan Advokat, alamat Br. Sayan Baleran Desa Werdi Bhuwana, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Oktober 2014;-----
- Pihak Tergugat VI datang menghadap Putu Subada Kusuma, SH.- KN; I Wayan Suryawan, SH.- Advokat-advokat yang berkantor pada Kantor Hukum PUTU KUSUMA & REKAN yang beralamat di Grha Kusuma, Jalan Patimura No. 67 Denpasar – Bali, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 November 2014;-----
- Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II datang menghadap Dr. Simon Nahak, SH.- MH.- Candra Ary Dewi, SH.- I Nyoman Sumantara, SH.- Haji Hasbi, SH.- Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum/Law Office “Dr. Simon Nahak, SH.- MH.- & Associate” berkantor di Jalan Kenyeri No.15 A Denpasar, bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Februari 2015;-----

Menimbang, bahwa dipersidangan majelis hakim telah dengan sungguh-sungguh berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui proses Mediasi dengan menunjuk Sdr. Agus Walujo Tjahjono, SH.- M.Hum.- Hakim Pengadilan Negeri Denpasar selaku Hakim Mediator, namun usaha perdamaian tersebut tidak berhasil, kemudian dibacakan surat gugatan Penggugat, dan atas pertanyaan hakim ketua majelis, Penggugat menerangkan tetap pada dalil gugatannya;-----



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa hukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat memberikan jawaban secara tertulis masing-masing, pada pokoknya sebagai berikut :-----

Jawaban kuasa hukum Tergugat I tertanggal 17 Pebruari 2015 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Bahwa gugatan Penggugat keliru mengenai subyeknya atau error in persona, karena dalam perkara ini menggugat Tergugat I dalam kapasitasnya sebagai kuasa dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV. Sudah jelas Tergugat I bertindak untuk dan atas nama orang lain, oleh karena itu tidak dapat diposisikan sebagai pihak yang bersengketa. Hal ini sesuai dengan ketentuan hukum pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi : "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan ";-----

Berdasarkan uraian di atas, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena subyeknya tidak sempurna ;-----

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan di dalam bagian eksepsi dipakai kembali di dalam pokok perkara ini sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan;-----
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Tergugat I secara tegas dan tertulis;-----
3. Bahwa persoalan antara Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV bukan menjadi tanggungjawab Tergugat I sebagai kuasa,

Hal 20 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



akan tetapi menjadi tanggungjawab pemberi kuasa ; Hal ini sesuai dengan ketentuan hukum pasal 1811 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi: “Jika seorang kuasa diangkat oleh berbagai orang untuk mewakili suatu urusan yang merupakan urusan mereka bersama, maka masing-masing dari mereka adalah bertanggungjawab untuk seluruhnya terhadap si kuasa mengenai segala akibat dari pemberian kuasa itu “;-----

4. Bahwa sebagaimana dikemukakan di atas, Tergugat I digugat dalam perkara ini dalam kapasitasnya selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV, sehingga Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, karenanya tidak patut dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat. Lagi pula di dalam gugatan tidak dijelaskan secara terperinci bagaimana Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum ;-----
5. Bahwa Tergugat I menolak tuntutan yang ditujukan kepada Tergugat I dalam petitum gugatan Penggugat, karena menurut hukum hal-hal yang dituntut bukan menjadi tanggungjawab Tergugat I ;-----

Berdasarkan segala uraian dalam gugatan ini, Tergugat I mohon kehadiran Yth. Majelis hakim Pengadilan Negeri Denpasar, setelah memeriksa perkara ini dengan adil dan bijaksana, berkenan memutuskan sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI:

Menyatakan gugatan Penggugat tertanggal 25 September 2014 register nomor :692/Pdt/G/2014/PN Dps tanggal 26 September 2014 tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 . Menolak gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini dalam semua tingkat pengadilan ;-----

Atau: apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Jawaban kuasa hukum Tergugat II s/d Tergugat IV tertanggal 17 Pebruari 2015

sebagai berikut :-----

1. Bahwa Tergugat II, III, IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang diakuinya secara jelas dan tegas kebenarannya;-----
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin (1) adalah benar, oleh karena Tergugat II, III, IV dengan memberi kuasa kepada Tergugat I untuk menjual belikan tanah miliknya kepada Penggugat yaitu: sebidang tanah seluas 18.600 M2 (delapan belas ribu enam ratus meter persegi) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung yaitu sebagian dari tanah Hak Milik seluas 26.450 M2 (dua puluh enam ribu empat ratuslima puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 51.03.050.004.073- 0017.0, yang ketika itu sedang dalam proses pembangunan sebagaimana tercatat dalam Tanda Terima Dokumen Nomor : 20027/2011 tanggal 1 Juli 2011, Nomor Daftar Isian D.I. 301 Nomor 16533/2011, D.I. 302 Nomor 5359/2011, D.I. 305 Nomor 19778/2011 atas nama I Made Sukanata (Tergugat II);-----

Yang mana jual beli dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 06 dan Kuasa Menjual Nomor 07 tanggal 3 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Notanis I Nyoman Sagita Udaya, SH, di Denpasar, dimana hal tersebut dilakukan karena Tanah Hak Milik yang diperjualbelikan masih belum bersertifikat dan sedang dalam proses pensertifikatan di Kantor

Hal 22 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Pertanahan Kabupaten Badung sehingga belum dibuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);-----

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin (2) sampai dengan poin (4) dapat kami berikan tanggapan yaitu Tergugat II, III, IV adalah sebagai pemilik tanah seluas 26.450 M2 (dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 51.03.050.004.073-0017.0, yang ketika itu sedang dalam proses pembangunan sebagaimana tercatat dalam Tanda Terima Dokumen Nomor 20027/2011 tanggal 1 Juli 2011, Nomer Daftar Isian D.I. 301 Nomor 16533/2011, D.I. 302 Nomor 5359/2011, D.I. 305 Nomor 19778/2011 atas nama I Made Sukanata. Halmana tanah tersebut merupakan tanah warisan peninggalan I Repug (Alm), dalam proses pengurusan permohonan sertifikat hak miliknya dimintakan bantuan kepada Tergugat I dengan kompensasi jasa atas pengurusan pensertifikatan tanah tersebut adalah sebagian dari luas tanah tersebut;-----

Bahwa berdasarkan informasi dari Tergugat I, terhadap permohonan sertifikat hak milik atas tanah tersebut diatas telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17427/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 seluas 22790 M2 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara. Halmana tanpa sepengetahuan dan persetujuan Tergugat II, III, IV, sertifikat Hak Milik Nomor 17427 tersebut dititipkan di Notaris Raden Ayu Nanik Priatini, SH, MKn. (Turut Tergugat I), halmana Tergugat II, III, IV telah berulang kali mencoba meminta dan mengambil Sertifikat Hak Milik tersebut, namun Turut Tergugat I memberikan jawaban atau alasan yang tidak dapat

Hal 23 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



dipertanggungjawabkan, bahkan Turut Tergugat I menyatakan Sertifikat Hak Milik tersebut masih terkait dengan pihak lainnya;-----

Bahwa dalam perkembangannya, oleh karena tidak ada kejelasan dari Tergugat I maupun Turut Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat hak milik tersebut kepada Tergugat II, III, IV dan Tergugat I bahkan meminta kepada Tergugat II, III, IV untuk menjual sisa bidang hak milik atas tanah Tergugat II, III, IV kepada Tergugat I, namun terhadap proses transaksi jual beli inipun Tergugat II, III, IV tidak mendapatkan keseluruhan pembayaran atas proses jual beli sisa bidang tanah tersebut;-----

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin (6) dan (7) dapat kami berikan tanggapan yaitu pemberian kuasa menjual atas tanah Hak Milik Nomor 17427/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur Nomor 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 seluas 22790 M2 oleh Tergugat II, III, IV kepada Tergugat V yang dijadikan dasar melakukan pengikatan jual beli tanggal 3 Juli 2012 maupun Akta Kuasa tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I didahului dengan adanya indikasi rekayasa bahkan penekanan secara fisik terhadap diri Tergugat II, III, IV yang dilakukan oleh pihak-pihak yang mengklaim akan membantu untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi oleh Tergugat II, III, IV, namun dalam kenyataannya malah sebaliknya telah menggiring Tergugat II, III, IV untuk menandatangani akta-akta pada kantor Turut Tergugat I;-----

Bahwa oleh karena adanya indikasi rekayasa dan penekanan seperti yang telah Tergugat II, III, IV uraikan diatas, yang mengakibatkan beralihnya sertifikat hak milik Nomor 17427/Kelurahan Jimbaran, 2012 seluas 22790 M2 kepada Tergugat VI adalah diluar kemampuan dari Tergugat II, III, IV, sehingga Tergugat II, III, IV tidak dapat dikatagorikan melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak dapat dibebankan ganti kerugian;-----

Hal 24 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Bahwa Tergugat II, III, IV sebelum menandatangani akta-akta pada kantor Turut Tergugat I telah menyatakan ketegasan sikapnya untuk tidak akan kembali melakukan transaksi jual beli terhadap bidang tanah tersebut;-----

5. Bahwa perlu Tergugat II, III, IV tegaskan dalam proses transaksi jual beli bidang tanah tersebut diatas yang selama ini pengurusannya diserahkan dan dipercayakan kepada Tergugat I, halmana Tergugat II, III, IV belum menerima keseluruhan pembayaran atas bidang tanah tersebut, sehingga Tergugat II, III, IV merupakan pihak yang dirugikan, karena telah kehilangan tanah miliknya dan tidak mendapatkan keseluruhan pembayaran;-----

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak perlu ditanggapi, oleh karena tidak ada relevansinya;-----

Maka berdasarkan segala uraian tersebut di atas, Tergugat II, III, IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut :-----

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan perbuatan Tergugat II, III, IV bukan merupakan perbuatan melawan hukum;-----
3. Menyatakan Tergugat II, III, IV tidak ikut serta untuk melakukan ganti kerugian kepada Penggugat;-----
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

ATAU:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (EX AEQUO ET BONO);-----

Jawaban kuasa hukum Tergugat V tertanggal 17 Pebruari 2015 sebagai berikut:-----

DALAM FORMALITAS GUGATAN:

1. Bahwa Tergugat V menyangkal dan menolak semua dalil dalil dan Penggugat kecuali apa yang tegas tegas diakuinya;-----
2. Bahwa seharusnya Penggugat menarik/mengikutsertakan BPN Kabupaten Badung sebagai pihak dalam perkara ini, karena BPN Kabupaten Badung yang berhak menerbitkan Sertifikat untuk balik nama. Bilamana BPN Kabupaten Badung tidak ditarik sebagai pihak, maka gugatan Penggugat berkwalifikasi sebagai gugatan kekurangan subyek atau tidak lengkap, sehingga gugatan Penggugat tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard); Ketidaklengkapan gugatannya ternyata dalam gugatan angka 5 (lima) Penggugat yang menyatakan sebagai berikut:-----

“.....pengalihan hak (balik nama) atas tanah sengketa agar menjadi atas nama Wayan Wirasnada (Penggugat,) terhalang oleh sebab tanah Sertifikat Hak Milik No. 17327/ Kelurahan Jimbaran, yang luas seluruhnya 22.790 M2 dimana termasuk didalamnya tanah sengketa seluas 12.490 M2 telah beralih menjadi milik Nyonya Emi Sukiati Lasimon (Tergugat (VI));-----
3. Bahwa dalam perkara ini tergugat V dan penggugat sama sekali tidak ada hubungan causa mengingat, kerugian yang diderita oleh penggugat adalah

Hal 26 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



murni di sebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sendiri. Oleh karena itu seluruh kerugian yang timbul akibat perbuatan Tergugat I haruslah dipertanggung jawabkan sendiri tanpa melibatkan Tergugat V, demikian pula Tergugat lainnya;-----

4. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut di atas Tergugat V berkeyakinan bahwa baik subjek maupun objek gugatan dalam surat gugatan Penggugat yang di daftarkan di Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 26 September 2014 di bawah Register No: 692/PDT/G/2014/PN Dps telah salah alamat dan salah dalam menentukan objek gugatan (error in subjekto dan error in obyekto). Oleh karena itu gugatan Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat di terima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;-----

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala apa yang terurai dalam formalitas gugatan haruslah dinyatakan terurai dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini ;-----
2. Bahwa Tergugat V menyangkal dan menolak semua dalil dalil dari Penggugat kecuali apa yang tegas tegas di akunya;-----
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak didasarkan suatu alas hak yang tegas. Karena di satu pihak Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada diri Penggugat. Dengan demikian seyogyanya Penggugat hanya menggugat Tergugat I saja, tanpa melibatkan Tergugat V dan Tergugat VI. Dengan demikian gugatan Penggugat kepada Tergugat V dan Tergugat VI haruslah dikesampingkan;-----

Hal 27 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa peralihan hak atas tanah SHM No:17327/Kelurahan Jimbaran Luas: 22.790 M2 oleh Tergugat II, III dan Tergugat IV melalui perantaraan Tergugat V kepada Tergugat VI secara hukum baik formal maupun materil adalah sah adanya, karena pada saat peralihan hak tersebut baik secara defakto maupun deyure tanah yang di perjual belikan saat itu secara kongkrit benar benar berada di bawah penguasaan Tergugat V, sehingga penyerahan (levering) bidang tanah (obyek jual beli) dan bukti hak (SHM) dilakukan dengan serta merta. Dengan demikian syarat terang tunai dan kontan dari jual beli tanah sudah terpenuhi sejak tanggal 3 Juli 2012;-----
5. Bahwa kuasa menjual yang diterima oleh Tergugat V dari Tergugat II, III dan Tergugat IV (I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara) Akta No: 17 tanggal 18 Juni 2012 tentang Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan R A NANIK PRIATINI SH.MKn., terlebih dahulu didahului dengan peristiwa hukum sebagai berikut:-----
 - a) Sekitar tahun 1986 sampai dengan tahun 1988 mendiang leluhur dari Tergugat II, III dan tergugat IV yang bernama I REDEG telah menjual tanah miliknya kepada PARA KARYAWAN UNUD, dimana pada saat itu PARA KARYAWAN UNUD diwakili oleh Panitia Pengadaan Tanah Kavling (PPTK) ;-----
 - b) Selanjutnya, pada tanggal 19 Oktober 2011 peristiwa hukum point a tersebut diatas ditegaskan kembali dihadapan sidang Panitia A oleh ahli waris (I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara) di Kantor Lurah Jimbaran, dimana pada prinsipnya Ahli Waris I REDEG mengakui bahwa tanah tersebut telah dijual kepada Panitia UNUD. Dan kedudukan ahli waris hanya sebatas membantu pensertipikatan saja, pada saat itu pihak Panitia UNUD diwakili oleh Drs. I Made Berata Yasa ;-----

Hal 28 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



- c) Secara tertulis pada tanggal 19 Desember 2011, antara I Nyoman Arka, I Wayan Konia dan I Made Berata Yasa selaku Panitia UNUD dengan I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara, selaku ahli waris dan I Repug membuat kesepakatan bahwa Pihak UNUD dan Pihak Ahli Waris tidak keberatan sebidang tanah Pipil/SPPT nomor 51 03 050 004 073 0017.0 seluas ± 22700 M2 yang terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Kelurahan Jimbaran, disertipatkan atas nama I MADE SUKANATA, I NYOMAN SUDIRGA dan I KETUT NGARA;-----
- d) Pada tanggal 22 Mei 2012, Tergugat II yang diwakili oleh I Made Ritig, SH dan Ni Ketut Rima Nurdiana dan Tergugat IV (I Ketut Ngara) didampingi oleh 2 orang anak laki-lakinya, membuat pernyataan dihadapan RA NANIK PRIATINI, SH. MKn., Notaris di Gianyar membuat pernyataan pengakuan bahwa benar tanah SHM 17327/Jimbaran pada tahun 1986 telah dijual oleh leluhurnya kepada Panitia UNUD. (Akta Nomor 24 tanggal 22 Mei 2012);-----
- e) Selanjutnya pada tanggal 13 Juni 2012 Tergugat III (I Nyoman Sudirga) datang sendiri ke Kantor Notaris untuk menyatakan sikap menerima pernyataan Unud tertanggal 22 Mei 2012 (Akta Nomor 03 tanggal 13 Juni 2012);-----

Bahwa kuasa menjual yang diterima oleh Tergugat V dari Tergugat II, III dan Tergugat IV (I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara) Akta No: 17 Selanjutnya pada tanggal 3 Juli 2012, atas kekuatan Akta No 17 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (R.A Nanik Priatini,SH), Tergugat V (I Nyoman Arka), membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jua Beli dan Kuasa dengan NYONYA EMI

Hal 29 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUKIATI LASIMON, dengan Akta masing-masing Nomor 01 tanggal 3 Juli 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dan Akta Nomor 2 tanggal 3 Juli 2012;-

6. Untuk diketahui, sesuai dengan bukti bukti tertulis yang ada pada Tergugat V, semenjak tanggal 11 Oktober 2010 Tergugat I bersama sama rekanan bisnisnya (sesama maklar tanah) yang bernama I Nyoman Sujastra telah sepakat untuk menitipkan hasil penjualan tanah yang dijual kepada Tergugat VI (Nyonya Emi Sukiati Lasimon) pada Turut Tergugat I (Raden Ayu Nanik Priatini SH. MKn). Adapun bidang tanah yang dijual kepada Tergugat VI dan hasil penjualannya dititipkan pada Turut Tergugat I terdiri dari:-----

a. SHM Nomor 123/Kelurahan Jimbaran seluas 10 300 M2 atas nama:
I LUDRA;-----

b. SHM Nomor 122/Kelurahan Jimbaran, seluas 10.000 M2 atas nama:
I RETA;-----

c. Tanah eks kepunyaan I REDEG terletak di Kelurahan Jimbaran seluas 3.500 M2 setelah dikonversi terbit SHM Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran luas 22790 M2 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara ;-----

d. Tanah Eks Kepunyaan I MELING, SHM No. 128/Kelurahan Jimbaran luas 9600 M2 atas nama I MELING;-----

7. Kesepakatan tertanggal 11 Oktober 2011 tersebut diatas diperkuat lagi Kesepakatan Bersama Untuk Penyelesaian Sertipikat Tanah tertanggal 28 Maret 2011, dimana baik Tergugat I maupun Rekanannya yaitu I Nyoman Sujastra sepakat untuk menyelesaikan sertipikat setipikat tersebut menjadi atas nama Tergugat VI (Nyonya Emi Sukiati Lasimon) dalam batas waktu

Hal 30 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



paling lambat 4 (empat) bulan sejak tanggal 28 Maret 2011, sehingga pada tanggal 28 Juli 2011 tanah tanah tersebut semestinya sudah dibalik nama kepada Tergugat VI. Bahkan mereka, Tergugat I dan I Nyoman Sujastra bersedia membayar denda sebesar Rp. 25.000 per hari per are, bila mana mereka tidak mampu menunaikan kewajibannya;-----

8. Bukti lainnya juga terlihat dengan nyata dalam Surat Direktur Reskrim Polda Bali tertanggal 7 Juni 2013 Nomor : B/499/VI12013/Dit Reskrim, Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan diterangkan: "bahwa barang bukti yang didapat dan hasil penyelidikan belum memenuhi unsur melawan hukum terhadap Terlapor I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga dan I Ketut Ngara karena uang yang saudara serahkan kepada terlapor merupakan uang milik orang lain yaitu EMI SUKIATI LASIMON";--

Dalam SP2HP tersebut diatas, ditemukan bukti bahwa perjanjian yang pernah dibuat dengan Tergugat II, III dan Tergugat IV juga telah dibatalkan sesuai dengan perjanjian tertanggal 14 Mei 2012;-----

Berdasarkan hal hal tersebut diatas tampak jelas dan terang bahwa antara Tergugat I, Tergugat II, III dan Tergugat IV telah tercipta hubungan hukum antara Tergugat VI, Tergugat I dan Tergugat II, III dan Tergugat IV;-----

9. Bahwa dibuat dan ditanda tangannya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor Nomor 01 dan Kuasa Nomor 02 tanggal 3 Juli 2012 dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini SH. MKn bukan merupakan hal yang janggal melainkan suatu hal yang dibenarkan oleh Undang-Undang. Dibuat dan ditandatangani akta-akta tersebut dihadapan pejabat yang berwenang (Notaris) merupakan konsekuensi logis dari perikatan-perikatan yang telah dibuat oleh Tergugat I kepada Tergugat VI sendiri. Mengingat sejak awal tanah ini memang sudah diperjanjikan untuk dijual kepada Tergugat VI.

Hal 31 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Vide: Pernyataan tertanggal 11 Oktober 2011, Kesepakatan Bersama Untuk Penyelesaian Sertipikat Tanah tertanggal 28 Maret 2011, dan Surat Direktur Reskrim, Polda Bali tertanggal 7 Juni 2013 Nomor : B/499/V112013/Dit Reskrim, Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan);-----

10. Bahwa Tergugat V baru mengetahuinya dan surat gugatan penggugat bahwa tanggal 3 Maret 2012 I Wayan Suanda dan I Wayan Wirasnada dengan dibantu oleh I NYOMAN SAGITA UDAYA SH, Notaris di Denpasar, membuat Ikatan Jual Beli Nomor 06 dan Kuasa menjual Nomor 07, dengan objek perjanjian berupa tanah seluas 18.600 M2. Persetujuan persetujuan yang telah dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I mengenai jual beli tanah seluas 18.650 M2 tidaklah sah menurut hukum karena Pihak Penjual yang membuat perikatan itu tidak memenuhi persyaratan dan tidak berkwalifikasi sebagai pemilik karena jauh jauh hari sebelumnya yakni sekitar tahun 1986 leluhur Tergugat II, III dan Tergugat IV telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat V (PPTK), sehingga dengan demikian Penjual tidak berkwalifikasi sebagai penjual yang benar. Oleh karenanya kesepakatan tersebut tidaklah sah dan tidak memenuhi ketentuan ketentuan dalam pasal 1320 KUH Perdata. Sehingga Ikatan Jual Beli Nomor 06 dan Kuasa menjual Nomor 07, dengan objek perjanjian berupa tanah seluas 18.600 M2. tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat pada Tergugat V;-----

11. Bahwa perdamaian antara Penggugat dan Tergugat I dalam perkara perdata No: 573/PDT.G/2013/PN.DPS, menurut Undang-Undang haruslah dipersamakan dengan persetujuan pada umumnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan bahwa persetujuan hanya berlaku bagi pihak pihak yang membuatnya, dan

Hal 32 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



persetujuan tidak dapat merugikan pihak ke III, dan persetujuan tidak boleh hanya dapat memberi keuntungan pada salah satu pihak saja;-----

Maka dan itu segala akibat hukum yang timbul dan perdamain itu tidaklah mengikat pihak lain kecuali pihak Penggugat dan Tergugat I saja, mengingat Tergugat V bukanlah pihak dalam perkara a-quo. Sekalipun sesungguhnya pada saat perdamaian itu ditanda tangani SHM Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran Luas 22.790 M2 atas nama I MADE SUKANATA, I NYOMAN SUDIRGA, I KETUT NGARA telah dijual dan beralih kepada Tergugat VI;-----

Bahwa seandainya quod non Penggugat mengalami kerugian maka semestinya Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat I saja, karena kerugian yang diderita oleh Penggugat sepenuhnya merupakan tanggung jawab dari Tergugat I (I Wayan Sunda), dan bilamana dipandang perlu Penggugat juga dapat mengajukan gugatan kepada Tergugat II, III dan Tergugat IV;-----

12. Bahwa mengenai dalil- dalil selain dan selebihnya tidak perlu di tanggapi karena tidak ada relenasinya bagi Tergugat V;-----

Bahwa sehubungan dengan hal hal yang di uraikan di atas perkenankan dengan ini kami Tergugat V mohon kehadiran yang mulia Majelis Hakim Pimpinan sidang yang menyidangkan perkara ini mohon putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:-----

DALAM FORMALITAS GUGATAN:

- Menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat di terima;-----

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;-----

Hal 33 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;-----

ATAU: Mohon putusan yang seadil adilnya (EX AEQUO ET BONO) ;-----

Jawaban kuasa hukum Tergugat VI tertanggal 17 Pebruari 2015 sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI:

Bahwa Tergugat VI menyatakan menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang di akunya secara tegas ;-----

1. Tentang Subyek Gugatan:

Bahwa dalam gugatannya angka 5 (lima) Penggugat menyatakan sebagai berikut:-----

“..... namun pengalihan hak (balik nama) atas tanah sengketa agar menjadi atas nama Wayan Wirasnada (Penggugat) terhalang oleh sebab tanah Sertifikat Hak Milik No. 17327/Kelurahan Jimbaran, yang luas seluruhnya 22.790 M2 dimana termasuk didalamnya tanah sengketa seluas 12.490 M2 telah beralih menjadi milik Nyonya Emi Sukiati Lasimon (Tergugat (VI))” ;-----

Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tersebut maka seharusnya Penggugat menarik/mengikutsertakan BPN Kabupaten Badung sebagai pihak dalam perkara ini, karena BPN Kabupaten Badung yang berhak menerbitkan Sertifikat untuk balik nama sebagaimana yang dituntut Penggugat, bilamana tidak ditarik sebagai pihak, maka gugatan Penggugat sebagai kekurangan subyek atau tidak lengkap, sehingga gugatan Penggugat tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verkiaard);-----

2. Gugatan Kabur (Obscuurlibel):

Hal 34 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada angka 5 menyatakan telah menguasai tanah secara de facto, namun faktanya Penggugat salah atau keliru menyebutkan batas-batas tanah obyek sengketa yaitu :-----

- Utara : Jalan;-----
- Timur : Jalan dan Tanah Milik;-----
- Selatan : Tanah milik;-----
- Barat : sisa tanah I Ketut Ngara;-----

Padahal batas-batas tanah obyek sengketa yang benar adalah:-----

- Utara : Tanah Milik No. 407 atas nama I Repug;-----
- Timur : Tanah Milik No. 406 atas nama I Repug;-----
- Selatan : Tanah Milik Nyonya Emi Sukiati Lasimon;-----
- Barat : Jalan;-----

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyebutkan bahwa oleh karena tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah obyek sengketa maka gugatan tidak dapat diterima;-----

Berdasarkan hal tersebut diatas maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);-----

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain maka:-----

DALAM KONPENS:

1. Bahwa segala apa yang diuraikan pada bagian eksepsi dianggap masuk dan terurai menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian pokok perkara ini;-----

Hal 35 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat VI menyatakan menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakuiinya tegas-tegas;-----

3. Bahwa setelah membaca gugatan Penggugat, adapun yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara ini pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

Bahwa penggugat mendalilkan telah membeli sebidang tanah seluas 12.490 M2 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dari Tergugat I (I Wayan Suanda) yang selaku kuasa dari Tergugat II (I Made Sukanata) Tergugat III (I Nyoman Sudirga), Tergugat IV (I Ketut Ngara), berdasarkan Ikatan Jual Beli No. 06 dan kuasa menjual No. 07 tanggal 3 Maret 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan I Nyoman Sagita Udaya, SH, Notaris di Denpasar;-----

Bahwa ketika Penggugat mau melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat ternyata tidak dapat dilakukan oleh karena tanah Sertifikat Hak Milik No. 17327/Kelurahan Jimbaran, yang luas seluruhnya 22.790 M2 dimana termasuk didalamnya tanah sengketa seluas 12.490 M2 telah dijual oleh Tergugat V selaku kuasa menjual dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan telah beralih menjadi milik Nyonya Emi Sukiati Lasimon (Tergugat (VI)", sehingga menurut Penggugat perbuatan Tergugat II, III dan IV yang memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat V dan selanjutnya menjual kepada Tergugat VI adalah perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan hak yang dimilikinya;-----

Oleh karena itu Penggugat dalam gugatannya menuntut agar dinyatakan batal dan tidak sah terhadap sebagai berikut:-----

Hal 36 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kuasa menjual No. 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, dari Tergugat II, III dan IV kepada Tergugat V;-----
- Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV kepada Tergugat VI;-----
- Kuasa No. 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV dan Tergugat VI;-
- Akta Jual No. 32/2013 antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV dan Tergugat VI yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, SH, (Turut Tergugat II) Notaris PPAT di Kabupaten Badung;-----

Bahwa berdasarkan bukti yang ada pada Tergugat VI yaitu akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris/PPAT di Gianyar, bahwa Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan akta kuasa menjual No. 17 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris/PPAT di Gianyar telah sepakat menjual kepada Tergugat VI sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran tanggal 15 Maret 2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan,

Hal 37 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Kabupaten Badung, Propinsi Bali, termasuk didalamnya tanah sengketa dengan nilai transaksi Rp. 9.116.000.000,- (Sembilan milyar seratus enam belas juta rupiah) dan sudah dibayar lunas;-----

Kuasa yang diterima Tergugat V dari Tergugat II s/d Tergugat IV adalah sebagai tindak lanjut dari jual beli tanah termasuk tanah sengketa yang terjadi pada tahun 1986 antara Tergugat V (I Nyoman Arka) dengan orang tua Tergugat II s/d Tergugat IV selaku pemilik, yang kala itu belum dapat ditingkatkan jual belinya menjadi "Akta Jual Beli (AJB)" karena orang tua Tergugat II s/d Tergugat IV kemudian meninggal sehingga tidak dapat diproses lebih lanjut, baru kemudian tahun 2012 setelah selesai Sertipikat Hak Milik transaksi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya yakni Tergugat II s/d Tergugat IV;-----

Bahwa berdasarkan PPJB No. 1 tanggal 03 Juli 2012 tersebut diatas kemudian dibuatkan akta kuasa No. 02 tanggal 03 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris/PPAT di Gianyar tersebut, dimana penjual memberikan kuasa kepada Tergugat VI (pembeli) untuk mengurus, mengambil sertifikat termasuk menjual, melepaskan hak, mengoperkan atau dengan cara lain, memindahtangankan, kepada pihak lain, tidak terkecuali kepada penerima kuasa sendiri. Kemudian diterbitkan Akta jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali sebagaimana Akta jual beli No. 32/2013 tanggal 29 Juli

Hal 38 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Gusti Ayu Nilawati, SH,
Notaris/PPAT di Badung;-----

Bahwa kemudian atas dasar Akta Jual Beli No. 32/2013 tanggal 29
Juli 2013 tersebut, kemudian Tergugat VI selaku pihak pembeli
melakukan peralihan hak yaitu balik nama terhadap Sertifikat Hak
Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No.
22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15
Maret yang semula atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga,
I Ketut Ngara (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV) yang terletak di
Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung,
Propinsi Bali menjadi atas nama Tergugat VI di kantor Badan
Pertanahan Kabupaten Badung;-----

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka jual beli tanah Sertifikat
Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB
No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal
15 Maret yang didalamnya termasuk obyek sengketa seluas 12.490
M2 yang dilakukan Tergugat VI dengan Tergugat V selaku kuasa dari
Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah telah dilakukan
menurut tata cara dan prosedur hukum yang berlaku, yaitu secara
terang dan tunai dihadapan pejabat yang berwenang, sehingga jual
beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum, karena telah sesuai
dengan ketentuan pasal 26 UUPA, jo pasal 19 PP No. 10 tahun 1961
dan konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.
380K/Sip/1975, tanggal 19-5-1975 yang menyatakan:-----

*“Untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat yang
terang dan penguatan dari pejabat yang berwenang”;-----*

Hal 39 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Serta konform pula dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 72.K/Sip/1973, tanggal 28- 5-1975 yang menyatakan:-----

Jual beli yang dilakukan setelah PP No. 10 tahun 1961 hanya dapat dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”;-----

Dan Tergugat VI sebagai pihak pembeli adalah pembeli beritikad baik oleh karenanya harus mendapat perlindungan hukum;-----

Konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958 yang menyatakan:-----

“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang sudah dilakukan yang bersangkutan harus dinyatakan sah”;-----

Dan konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230.K/Sip/1982, tanggal 29-3-1982 yang menyatakan:-----

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum” ;-

Serta konform pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 932K/Sip/1973 tanggal 12 Nopember 1975 yang menyatakan:-----

“Jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan”;-----

Bahwa kemudian terhadap peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, yang didalamnya termasuk tanah obyek sengketa seluas 12.490 M2

Hal 40 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



kepada Tergugat VI adalah dilaksanakan berdasarkan Akta Jual beli No. 32/2013 tanggal 29 Juli 2013, oleh karenanya telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan (vide, UUPA No. 5 tahun 1960 jo. PP No. 10 tahun 1961 jo. PP No. 24 tahun 1997), sehingga peralihan tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat VI adalah sah menurut hukum;-----

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka terhadap alasan Penggugat dalam pokok gugatannya (vide angka 9 halaman 11) yang menyatakan bahwa jual beli atau pengalihan hak kepada Tergugat VI dan pemilikan oleh Tergugat VI atas Tanah Hak Milik No. 17327/Kelurahan Jimbaran yang luas seluruhnya 22.790 M2 sepanjang meliputi tanah sengketa seluas 12.490 M2 tidak sah dan batal karena didahului oleh perbuatan-perbuatan yang menunjukkan itikad tidak baik, adalah dalil yang tidak berdasar patutlah untuk ditolak karena sebagaimana telah Tergugat VI uraikan diatas terhadap jual beli yang dilaksanakan oleh Tergugat VI terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, adalah telah sesuai dengan peraturan yang berlaku;-----

4. Bahwa oleh karena jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012, tanggal 15 Maret yang dilakukan Tergugat VI dengan Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah sesuai dan telah dilakukan menurut tata cara dan prosedur hukum yang berlaku maka terhadap tuntutan Penggugat sebagaimana gugatan angka 7 halaman 9 dan petitum angka 4 yang menuntut agar menyatakan tidak sah dan batal sepanjang mengenai tanah sengketa atas:-----

Hal 41 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kuasa menjual No. 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, dari Tergugat II, III dan IV kepada Tergugat V;-----
 - Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV kepada Tergugat VI;-----
 - Kuasa No. 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV dan Tergugat VI;-
 - Akta Jual No. 32/2013 antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV dan Tergugat VI yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, SH, (Turut Tergugat II) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah patut untuk dinyatakan tidak berdasar;-----
- Konform dengan putusan Mahkamah Agung R.I No. 1420K/Sip/1978, tanggal 1 Mei 1979 yang menyatakan bahwa pengadilan tidak dapat membatalkan suatu akta Notaris, tetapi hanya dapat menyatakan akta Notaris yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum;---
- Berarti hanya para pihaklah yang dapat membatalkannya, sedangkan Penggugat bukanlah pihak dalam akta tersebut;-----
- Sehingga dengan demikian terhadap gugatan Penggugat angka 7 halaman 9 dan pada petitum angka 4 oleh karena tidak berdasar maka sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;-----
5. Bahwa walaupun Penggugat dalam gugatannya angka 1 mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa sebelumnya telah dibeli oleh

Hal 42 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Penggugat dari Tergugat I yang selaku kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan akta Pengikatan Jual beli No. 06 dan Kuasa Menjual No. 07 tanggal 3 Maret 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT I Nyoman Sagita Udaya, SH, halmana terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut tidak berdasar dan patut untuk ditolak;-----

Bahwa untuk dapat diketahui legalitas penjual Tergugat V (I Nyoman Arka) yang notabene sebagai Ketua PPTK UNUD telah membeli tanah termasuk didalamnya Tanah Sengketa jauh sebelum permasalahan Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat IV ini, yang pada tahun 1986 telah membeli tanah termasuk tanah sengketa dari orang tua Tergugat II s/d Tergugat IV tersebut, terbukti dengan penerimaan uang dalam jual beli secara lunas oleh orang tua Tergugat II s/d Tergugat IV, sehingga Tergugat V adalah pembeli pertama atas tanah-tanah termasuk Tanah Sengketa tersebut. Konform dengan ketentuan hukum adat yang menyebutkan bahwa jual beli adalah sah bila dilakukan secara tunai, langsung, terang dan kontan;-----

Sehingga berdasarkan hal tersebut terhadap dalil-dalil Penggugat yang menyatakan obyek sengketa sebelumnya telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I yang selaku kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah tidak berdasar dan patut untuk ditolak;-----

6. Bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat yang mempermasalahkan pembuatan akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) oleh Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn., Notaris di Gianyar sedangkan obyek di Jimbaran, vide angka 9 paragraph kedua gugatan Penggugat;-----

Hal 43 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Menurut ketentuan Pasal 17 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris hal tersebut bukanlah merupakan larangan;-----

Sehingga dengan demikian terhadap dalil Penggugat tersebut adalah tidak berdasar dan patut untuk ditolak;-----

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 5 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atas tanah obyek sengketa dan telah dilaksanakan eksekusi sebagaimana Berita Acara Eksekusi tanggal 9 Juni 2014 No. 573/Pdt.G/2013/PN.Dps yang isinya telah mencabut penguasaan tanah dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat;-----

Bahwa terhadap eksekusi yang dilakukan tersebut seandainya benar "quod non" adalah salah obyek karena tanah yang disengketakan adalah milik Tergugat VI yang tidak ikut di gugat (non executable);---

Dengan demikian terhadap eksekusi yang dilakukan Penggugat seandainya benar "quod non" menyangkut tanah yang dibeli Tergugat VI, maka Tergugat VI menolaknya secara tegas, karena dalam perkara antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut (vide perkara No. 573/Pdt.G/2013/PN.Dps) Tergugat VI tidak ikut dilibatkan sebagai pihak padahal Penggugat maupun Tergugat I s/d Tergugat IV sama-sama telah mengetahui bahwa Tanah Sengketa sudah beralih kepada Tergugat VI, jauh sebelum gugatan tersebut diajukan



sehingga dengan demikian Tergugat VI tidak terikat secara hukum dengan putusan perkara a quo;-----

Bahwa demikian pula mengenai dalil Penggugat angka 2 yang menyatakan penjual tidak kunjung menyerahkan tanahnya kemudian menggugat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV di Pengadilan Negeri Denpasar;-----

Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan pada uraian angka 5 di atas, bahwa orang tua Tergugat II s/d Tergugat IV sebelumnya (pada tahun 1986) sudah menjual tanah warisannya termasuk Tanah Sengketa kepada Tergugat V maka terhadap Tergugat II s/d Tergugat IV tidak berhak lagi terhadap tanah-tanah tersebut termasuk Tanah Sengketa;-----

Disamping itu Penggugat sebelum gugatan diajukan sudah mengetahui Tanah Sengketa dijual Tergugat V kepada Tergugat VI tapi justru tidak dilibatkan dalam gugatan tersebut sebagai pihak. Termasuk dalam perkara No. 573/Pdt.G/2013/PN.Dps.;-----

Bahwa sebagaimana disebutkan dalam gugatan bahwa Tergugat II s/d Tergugat IV menyatakan secara tertulis tidak akan hadir dalam sidang-sidang dan menerima keputusan yang akan dijatuhkan. Disatu sisi Tergugat II s/d Tergugat IV tidak berhak lagi atas Tanah Sengketa juga hal tersebut dinilai sangat janggal;-----

Halmana obyek yang digugat dalam perkara No. 573/Pdt.G/2013/PN.Dps. bukanlah milik Tergugat I s/d Tergugat IV (*exceptio domini*) sehingga hal tersebut sebagai cacat formil dan materiil;-----

Hal 45 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Bahwa seandainya *quod non* ada perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat IV hal tersebut hanya mengikat Penggugat dan Tergugat I s/d Tergugat IV sebagai pihak-pihak yang mengadakan perjanjian/perdamaian dan tidak mengikat Tergugat VI, vide Pasal 1340 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya;-----

Sehingga hal ini memperkuat dugaan Tergugat VI bahwa tampaknya ada niat tidak baik untuk mendaku tanah yang sebelumnya sudah dijual kepada Tergugat VI, yang mana bila Tergugat VI dilibatkan dalam gugatan, maka sudah pasti akan membela diri untuk mempertahankan haknya;-----

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka tidak terbukti ada perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 yang dilakukan Tergugat V dengan Tergugat VI, sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya angka 7, karena jual beli tersebut telah dilakukan menurut tata cara dan prosedur hukum yang berlaku, sehingga terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut patutlah untuk ditolak;-----

8. Bahwa oleh karena tidak terbukti ada perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012, tanggal 15 Maret 2012 maka terhadap tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Penggugat dalam gugatannya angka 7 dan angka 8, dan petitum angka 7 dan angka 8 patutlah juga untuk ditolak, disamping itu juga Penggugat tidak menguraikan

Hal 46 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



secara jelas asal usul tuntutan kerugian tersebut dan disamping dalam hal kerugian yang bisa dituntut haruslah atas kerugian yang terperinci serta kerugian yang nyata-nyata telah dideritanya dan bukan atas dasar perkiraan belaka sebagaimana gugatan Penggugat (*putusan MA. No 550-K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 198*) yang menyatakan :-----

“Tuntutan tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut”;-----

9. Bahwa demikian pula terhadap dalil gugatan Penggugat angka 9 dan petitum angka 6 yang menuntut agar menyatakan tidak sah dan batal pendaftaran dan peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, sepanjang menyangkut obyek sengketa seluas 12490 M2 kepada Tergugat VI (Nyonya Emi Sukiati Lasimon), patutlah untuk ditolak karena sebagaimana telah diuraikan diatas jual beli atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat VI tersebut telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan (vide, UUPA No. 5 tahun 1960 jo. PP No. 10 tahun 1961 jo. PP No. 24 tahun 1997) disamping itu seharusnya Penggugat mengajukan gugatan melalui PTUN;-----

Berdasarkan uraian tersebut maka terhadap peralihan tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat VI adalah sah menurut hukum;---

10. Bahwa terhadap tanah yang disengketakan dalam perkara tersebut tidak benar berada dalam penguasaan Penggugat, melainkan dalam penguasaan Tergugat VI sehingga dalil Penggugat yang

Hal 47 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



menyatakan telah menguasai tanah sengketa secara de facto adalah tidak berdasar karenanya patut untuk di tolak ;-----

11. Bahwa terhadap hal-hal selain dan selebihnya dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat VI tidak perlu tanggapi karena tidak berdasar maka ditolak dengan tegas;-----

DALAM REKONPENSİ:

1. Bahwa segala apa yang terurai dalam konpensi agar tidak terjadi pengulangan maka dianggap masuk dan terurai pula kedalam uraian pada bagian rekonsensi ini, dan merupakan satu kesatuan uraian yang tidak dapat dipisahkan;-----
2. Bahwa selanjutnya Tergugat VI dalam Konpensi dalam kedudukannya sekarang ini adalah sebagai Penggugat Rekonsensi dan Penggugat Konpensi sebagai Tergugat Rekonsensi;-----
3. Bahwa berdasarkan akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris/PPAT di Gianyar, Tergugat V Konpensi selaku kuasa dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konpensi berdasarkan akta kuasa menjual No. 17 tanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris/PPAT di Gianyar (Turut Tergugat I Konpensi) telah sepakat menjual kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat VI Konpensi sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara (Tergugat II, III dan IV Konpensi) yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;-----

Hal 48 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI
Konpensi tersebut dengan batas-batas yaitu:-----

Utara : Tanah Hak Milik No. 407 atas nama I Repug;-----

Timur : Tanah Hak Milik No. 406 atas nama I Repug;-----

Selatan : Tanah Hak Milik No. Nyonya Emi Sukiati Lasimon;-----

Barat : Jalan;-----
5. Bahwa kemudian berdasarkan akta kuasa No. 02 tanggal 03 Juli 2012
yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn,
Notaris/PPAT di Gianyar (Turut Tergugat I Konpensi) tersebut, kemudian
Tergugat V Konpensi selaku kuasa dari Tergugat II, Tergugat III dan
Tergugat IV konpensi memberikan kuasa kepada Penggugat
Rekonpensi/Tergugat VI Konpensi untuk mengurus, mengambil sertifikat
termasuk menjual, melepaskan hak, mengoperkan atau dengan cara lain,
memindahtangankan, kepada pihak lain, tidak terkecuali kepada penerima
kuasa sendiri. dan berdasarkan akta-akta tersebut kemudian diterbitkan
jual beli terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan
Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No.
11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama I Made Sukanata,
I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara yang terletak di Kelurahan Jimbaran,
Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali sebagaimana
akta jual beli No. 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat oleh dan
hadapan Ni Gusti Ayu Nilawati, SH, Notaris/PPAT di Badung (Turut
Tergugat II Konpensi);-----
6. Bahwa untuk pembelian tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan
Jimbaran, seluas 22.790 M2, tersebut sesuai dengan Akta Pengikatan Jual

Hal 49 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 disepakati seharga Rp. 9.116.000.000,- (Sembilan Milyar seratus enam belas juta rupiah) dan Penggugat Rekonpensi VI/Tergugat VI Konpensi juga telah melakukan pembayaran secara lunas kepada pihak penjual dalam hal ini kepada Tergugat V Konpensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV, Konpensi sebagaimana telah diterangkan dalam pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 03 Juli 2012 yang menyatakan:-----

"Harga dan tanah tersebut telah disetujui sebesar Rp. Rp. 9.116.000.000, - (Sembilan Milyar seratus enam belas juta rupiah) jumlah uang mana telah diterima seluruhnya oleh pihak pertama dari pihak kedua pada saat akta ini ditandatangani dan akta ini berlaku pula sebagai tanda terimanya yang sah";-----

Dengan penerimaan jumlah uang tersebut diatas, maka pada waktu menandatangani akta jual beli dimaksud diatas penjual tidak berhak lagi menuntut suatu pembayaran berupa apapun";-----

Bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat V Konpensi sebagai pihak penjual bersama Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Konpensi sebagai pihak pembeli kemudian menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan jual beli tersebut bersama pihak penjual di kantor Notaris/PPAT Ni Gusti Ayu Nilawati, SH., Notaris/PPAT (Turut Tergugat II Konpensi), hal ini sebagaimana telah diterangkan dalam akta jual beli No. 32/2013 tanggal 29 Juli 2013;-----

7. Bahwa kemudian atas dasar Akta Jual Beli No. 32/2013 tanggal 29 Juli 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Ni Gusti Ayu Nilawati, SH, Notaris/PPAT di Badung (Turut Tergugat II Konpensi) tersebut, kemudian Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Konpensi selaku pihak pembeli

Hal 50 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



melakukan peralihan hak yaitu balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret yang semula atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV Kompensi) yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali menjadi atas nama Penggugat Rekompensi/Tergugat VI Kompensi di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung;-----

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret yang didalamnya termasuk obyek sengketa seluas 12.490 M2 yang dilakukan Penggugat Rekompensi/Tergugat VI Kompensi dengan Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Kompensi adalah telah dilakukan menurut tata cara dan prosedur hukum yang berlaku, yaitu secara terang dan tunai dihadapan pejabat yang berwenang, sehingga jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum, karena telah sesuai dengan ketentuan pasal 26 UUPA, jo pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 dan konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 380K/Sip/1975, tanggal 19-5-1975 yang menyatakan:-----

“Untuk sahnya penjanjian jual beli tanah diperlukan syarat yang terang dan penguatan dari pejabat yang berwenang”;-----

Serta konform pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 72.K/Sip/1973, tanggal 28-5-1975 yang menyatakan:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Jual beli yang dilakukan setelah PP No. 10 tahun 1961 hanya dapat dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”;-----

Dan Tergugat I sebagai pihak pembeli adalah pembeli beritikad baik oleh karenanya harus mendapat perlindungan hukum;-----

Konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958 yang menyatakan:-----

“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang sudah dilakukan yang bersangkutan harus dinyatakan sah”;-----

Dan konform dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230.K/Sip/1982, tanggal 29- 3-1982 yang menyatakan:-----

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;-----

Serta konform pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 932K/Sip/1973 tanggal 12 Nopember 1975 yang menyatakan:-----

“Jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan”;

Bahwa kemudian terhadap peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, yang didalamnya termasuk tanah obyek sengketa seluas 12.490 M2 kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Konpensi adalah telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan (vide, UUPA No. 5 tahun 1960 jo. PP No. 10 tahun 1961 jo. PP No. 24 tahun 1997), sehingga peralihan tanah obyek

Hal 52 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi adalah sah menurut hukum;-----

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka jual beli atau pengalihan hak kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi dan pemilikan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi atas Tanah Hak Milik No. 17327/Kelurahan Jimbaran yang luas seluruhnya 22.790 M2 termasuk didalamnya tanah yang disengketakan adalah sah menurut hukum, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012 atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;-----

9. Bahwa oleh karena proses jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret yang dilakukan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi dengan Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Kompensi telah sesuai dan menurut tata cara dan prosedur hukum yang berlaku maka terhadap akta-akta berikut:-----

- Akta Kuasa menjual No. 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, dari Tergugat II, III dan IV Kompensi kepada Tergugat V Kompensi;-----
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari

Hal 53 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Tergugat II, III dan IV Kompensi kepada penggugat
Rekompensi/Tergugat VI Kompensi;-----

- Akta Kuasa No. 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan
dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH., MKn, Notaris di Kabupaten
Gianyar, antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat II,
III dan IV dan Tergugat VI Kompensi;-----

- Akta Jual No. 32/2013 antara Tergugat V selaku kuasa dari Tergugat
II, III dan IV dan Penggugat Rekomendasi/Tergugat VI Kompensi yang
dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, SH., (Turut Tergugat
II Kompensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung;-----

adalah sah menurut hukum;-----

10. Bahwa oleh karena transaksi jual beli dan peralihan hak atas tanah
Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2,
NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal
15 Maret kepada Penggugat Rekomendasi/Tergugat VI Kompensi telah sah
menurut hukum, maka seandainya benar "*quod non*" Tergugat
Rekompensi/Penggugat Kompensi mengajukan gugatan ke Pengadilan
Negeri Denpasar terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan
Tergugat IV sebagaimana gugatan register No: 573/Pdt.G/2013/PN.Dps,
dan terhadap gugatan tersebut telah dilakukan perdamaian, sebagaimana
putusan perdamaian No. 573/Pdt.G/2013/PN.Dps tanggal 17 Oktober 2013
dan katanya telah dilaksanakan eksekusi sebagaimana Berita Acara
Eksekusi tanggal 9 Juni 2014 No. 573/Pdt.G/2013/PN.Dps adalah
perbuatan melawan hukum karena nyata-nyata tanah obyek yang
disengketakan tersebut adalah sah milik Penggugat Rekomendasi/Tergugat
VI Kompensi yang dibeli dari Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari

Hal 54 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Kompensi, sehingga terhadap sengketa a quo Tergugat VI menolak dengan tegas karena tidak mengikat Tergugat VI Kompensi/Penggugat Rekonpensi;-----

11. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi tersebut telah merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi karena harus membayar biaya perkara, baik untuk penunjukan kuasa hukum, maupun biaya-biaya lainnya termasuk Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi tidak dapat memanfaatkan tanah obyek sengketa dikarenakan adanya gugatan ini, oleh karenanya berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan:-----

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” ;-----

Maka berdasarkan hal tersebut Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi menuntut ganti kerugian atas perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi dengan rincian sebagai berikut:-----

Kerugian materiil sebagai akibat Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi tidak dapat memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut yang rencananya digunakan untuk usaha perhotelan sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);-----

Kerugian immateriil berupa biaya operasional dalam penanganan perkara sebesar: Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) ;-----

Dan beban moral yang telah menyita waktu dan pikiran Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi tidak bisa secara maksimal menjalankan pekerjaan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) ;

Hal 55 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Dan atas kerugian mana harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi secara tunai dan seketika pada saat putusan ini berkekuatan hukum tetap, atas pelaksanaan mana dapat dilakukan melalui eksekusi baik dengan atau tanpa bantuan aparat hukum;

12. Bahwa guna pemenuhan atas tuntutan ganti kerugian tersebut maka agar gugatan ini tidak bersifat ilusioner maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi mohon agar dapat diletakan sita jaminan (Conservatoir beslag) atas seluruh kekayaan Tergugat Rekonpensi/Penggugat kompensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;-----

13. Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi ini didasarkan Akta Jual Beli dan SHM yang merupakan bukti-bukti yang kuat dan otentik sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 ayat (1) HIR dan pasal 191 ayat (1) RBg maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi mohon agar putusan dapat dijalankan lebih dahulu (Ult Voorbaar Bij Voorraad), walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi;-----

14. Bahwa oleh karena tanah sengketa dalam penguasaan Tergugat VI maka berdasarkan uraian di atas penguasaan tersebut adalah sah menurut hukum;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat VI untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvanke Ijke Verklaard);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

Dalam Kompensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Dalam Rekonpensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan hukum Akta Kuasa menjual No. 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, dari Tergugat II, III dan IV Kompensi kepada Tergugat V Kompensi adalah sah menurut hukum;-----
- Menyatakan hukum Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Kompensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi adalah sah menurut hukum ;-----
- Menyatakan hukum Akta Kuasa No. 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Kompensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi adalah sah menurut hukum;-----
- Menyatakan hukum transaksi jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 17327/Kelurahan Jimbaran yang luas seluruhnya 22.790 M2 termasuk

Hal 57 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



didalamnya tanah yang disengketakan seluas 12.490 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran tanggal 15 Maret 2012 sebagaimana Akta Jual Beli No. 32/2013 antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Kompensi dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, SH, (Turut Tergugat II Kompensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;-----

- Menyatakan hukum Akta Jual Beli No. 32/2013 antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Kompensi dengan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, SH, (Turut Tergugat II Kompensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;-----
- Menyatakan hukum peralihan hak yaitu balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012, tanggal 15 Maret yang didalamnya termasuk tanah obyek sengketa seluas 12.490 M2 yang semula atas nama: I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV Kompensi) yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi (Emi Sukiati Lasimon) di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;-----
- Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret, atas nama Nyonya Emi Sukiati Lasimon adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;-----

Hal 58 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan hukum Perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Kompensi sebagaimana gugatan register No 573/Pdt.G/2013/PN.Dps, dan terhadap gugatan tersebut telah dilakukan perdamaian sebagaimana putusan perdamaian No. 573/Pdt.G/2013/PN.Dps tanggal 17 Oktober 2013 dan Berita Acara Eksekusi tanggal 9 Juni 2014 No. 573/Pdt.G/2013/PN.Dps dengan tanpa melibatkan Tergugat VI adalah perbuatan melawan hukum, karenanya tidak mengikat Tergugat VI;-----
- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi oleh karenanya untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi dengan rincian sebagai berikut:-----
 - Kerugian materiil :Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);-----
 - Kerugian imateriil berupa Biaya oprasional dalam penanganan perkara sebesar : Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah):-----

Dan beban moral yang telah menyita waktu dan pikiran sehingga tidak bisa menjalankan pekerjaan secara maksimal sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah);-----
- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar kerugian secara tunai dan seketika yang pelaksanaannya dapat dilakukan melalui eksekusi dengan atau tanpa bantuan aparat hukum;-----
- Menyatakan hukum sah dan berharga sita jaminan (Conseivoir beslag) atas seluruh kakayaan Tergugat Rekonpensi/Penggugat kompensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;-----

Hal 59 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan hukum putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Vooraad) walaupun ada bantahan, banding dan kasasi;-----
- Menyatakan hukum terhadap penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat VI Kompensi/Penggugat Rekonpensi adalah sah;-----
- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara ini:-----

Atau;-----

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain. mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);-----

Jawaban kuasa hukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tertanggal 24 Pebruari 2015 sebagai berikut :-----

1. Bahwa Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II secara tegas menolak semua dalil Peunggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat II;-----
2. Bahwa pihak Penggugat telah mengakui telah membeli dari I Wayan Suanda (Tergugat 1) yang dalam hal ini bertindak sebagai Penjual selaku kuasa dari: 1. I Made Sukanata (Tergugat-II), 2. I Nyoman Sudirga (Tergugat-III), 3. I Ketut Ngara (Tergugat-IV) atas; sebidang tanah seluas 18.600 M2 (delapan belas ribu enam ratus meter persegi) terletak di kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung.dstnya vide gugatan Penggugat halaman 3 (tiga), adalah merupakan kesepakatan para pihak Pembeli dan Penjual di hadapan Notaris I Nyoman Sagita Udaya,SH., di Denpasar, sehingga secara tegas proses

Hal 60 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Jual Beli tersebut bukan menjadi tugas, kewenangan dan tanggung jawab hukum Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II, oleh karenanya dalil gugatan Penggugat tersebut patut ditolak karena tidak ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II;-----

3. Bahwa selanjutnya Penggugat mengakui telah menguasai secara de facto tanah tersebut di atas yaitu: sebidang tanah seluas 12490 M2 (dua belas ribu empat ratus Sembilan puluh meter persegi) terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan dstnya vide gugatan Penggugat halaman 7 (tujuh), patut ditolak karena tidak ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II;-----
4. Bahwa adanya Jual Beli Tanah sengketa berdasarkan Surat Kuasa menjual tanah sengketa pada tanggal 18 Juni 2012 Nomor: 17 (tujuh belas) Surat Kuasa menjual tersebut dibuat dihadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI,S.H.,MK.n, (Turut Tergugat-I), Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 3 Juli 2012 Nomor 01 dan akta Kuasa tanggal 3 Juli 2012 Nomor: 02 yang kedua-duanya dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI,SH,MK.n., Notaris Kabupaten Gianyar (Turut Tergugat-I), adalah telah sesuai proses Jual-Beli yang sah menurut hukum;-----
5. Bahwa berdasarkan atas akta-akta yang disebut terakhir ini Tergugat-VI (Nyonya EMI SUKIATI LASIMON) membuat dan menandatangani Akta Jual Beli kepada dirinya sendiri (Tergugat-VI) atas tanah Hak milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran seluas 22.790 M2 (didalamnya termasuk tanah sengketa seluas 12.490 M2) di hadapan I GUSTI NILAWATI,S.H. (Turut Tergugat-II) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja semua Kecamatan di Kabupaten Badung, Akta Jual-Beli tanggal 29 Juli 2013 Nomor: 32/2013, adalah sah menurut hukum, karena Perbuatan Turut Tergugat -I dan Turut Tergugat-II dalam melaksanakan proses Jual

Hal 61 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



beli tersebut telah sesuai prosedur yang tepat, cermat dan benar karena telah melaksanakan tugas dan wewenangnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya dalil gugatan Penggugat patut ditolak seluruhnya;-----

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka akta-akta sebagai berikut:-----

6.1. Kuasa Menjual tanggal 18 Juni 2012 Nomor 17 yang dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI,S.H.,MK.n., Notaris Kabupaten (Gianyar, antara Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V;-----

6.2. Pengikatan Jual-Beli tanggal 3 Juli 2012 Nomor 01 yang dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI,S.H.,MK.n., Notaris Kabupaten Gianyar, antara Tergugat-V selaku kuasa dari Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VI;-----

6.3. Kuasa tanggal 3 Juli 2012 Nomor 02 yang dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATTNI,S.H.,MK.n., Notaris Kabupaten Gianyar, antara Tergugat-V selaku kuasa dari Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VI;-----

6.4. Akta Jual - Beli tanggal 29 Juli 2013 Nomor: 32/2013 yang dibuat di hadapan I GUSTI AYU NILAWATI,S.H. (Turut Tergugat-II) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja semua Kecamatan di Kabupaten Badung, antara Tergugat-V selaku kuasa dari Tergugat-II, Tegugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VI;-----

Sepanjang meliputi tanah sengketa haruslah dinyatakan sah dan /atau tidak batal;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II yang telah membuat akta-akta yang sah dan tidak batal, sebagaimana diuraikan di atas haruslah dibebaskan untuk tidak tunduk dan tidak mentaati putusan dalam perkara ini, kecuali putusan yang membebaskan dan/atau tidak menghukum Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II dari segala dalil gugatan Penggugat;-----
8. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak perlu ditanggapi karena di samping tidak relevan juga tidak ada hubungan dengan Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II, sehingga secara tegas ditolak untuk seluruhnya;-----
9. Bahwa berdasarkan dalil jawaban Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II tersebut maka secara tegas selaku pejabat yang berwenang telah menerbitkan Surat Kuasa menjual tanah, Pengikatan Jual-Beli dan Akta Jual Beli atas tanah sengketa adalah perbuatan yang sah menurut hukum, oleh karenanya gugat Penggugat patut ditolak seluruhnya;-----

Bahwa berdasarkan alasan hukum yang menjadi dasar jawaban ini, maka mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberi putusan yang amarnya sebagai berikut:-----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan sah dan tidak batal sepanjang mengenai tanah sengketa atas:
 1. Kuasa Menjual tanggal 18 Juni 2012 Nomor 17 yang dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI,S.H.,MK.n., Notaris Kabupaten Gianyar, antara Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-V;-----

Hal 63 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pengikatan Jual-Beli tanggal 3 Juli 2012 Nomor 01 yang dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI,S.H.,MK.n., Notaris Kabupaten Gianyar, antara Tergugat-V selaku kuasa dari Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VI;-----

3. Kuasa tanggal 3 Juli 2012 Nomor 02 yang dibuat di hadapan RADEN AYU NANIK PRIATINI,S.H.,MK.n., Notaris Kabupaten Gianyar, antara Tergugat-V selaku kuasa dari Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VI;-----

4. Akta Jual - Beli tanggal 29 Juli 2013 Nomor: 32/2013 yang dibuat di hadapan I GUSTI AYU NILAWATI,S.H. (Turut Tergugat-II) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja semua Kecamatan di Kabupaten Badung, antara Tergugat-V selaku kuasa dari Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VI;-----

3. Membebaskan Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk tidak tunduk dan tidak taat atas keputusan Perkara ini;-----

4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau: Mohon putusan yang adil;-----

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut, Penggugat menerangkan tidak akan mengajukan repliek dan tetap pada dalil-dalil gugatannya, demikian pula dengan kuasa hukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menerangkan tetap pada dalil-dalil sangkalannya;-----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan 13 (tiga belas) surat bukti sebagai berikut :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P-1; Foto copy Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 06, tanggal 03 Maret 2012 dari Notaris I Nyoman Sagita Udaya, SH; (sesuai dengan aslinya) ;-----
2. Bukti P-2; Foto copy Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor 07, tanggal 03 Maret 2012 dari Notaris I Nyoman Sagita Udaya, SH; (sesuai dengan aslinya);-----
3. Bukti P-3; Foto copy Kwitansi tertanggal 02 Maret 2012 ; (sesuai dengan aslinya);-----
4. Bukti P-4; Foto copy Surat Pernyataan Persetujuan tertanggal 3 Maret 2012 ; (copy dari copy);-----
5. Bukti P-5; Foto copy Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 573/Pdt/G/2013/PN Dps tanggal 17 Oktober 2013; (sesuai dengan aslinya);-----
6. Bukti P-6; Foto copy Berita Acara Eksekusi Sukarela Nomor 573/Pdt/G/2013/PN Dps tanggal 17 Oktober 2013; (sesuai dengan aslinya);-----
7. Bukti P-7; Foto copy Peta Bidang tanah tertanggal 23 Juli 2014; (sesuai dengan aslinya);-----
8. Bukti P-8; Foto copy Tanda Bukti Laporan No. TBL/707/XII/2013/SPKT.POLDA BALI tanggal 13 Desember 2013; (copy dari copy);-----
9. Bukti P-9; Foto copy Pemberitahuan Hasil Penelitian Laporan tertanggal 23 Desember 2013; (sesuai dengan aslinya);---
10. Bukti P-10; Foto copy surat dari Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Bali kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 20 Juni 2014; (copy dari copy);-----
11. Bukti P-11; Foto copy Surat Keterangan tertanggal 7 Juli 2012, Nomor 109/Not/2012; (copy dari copy) ;-----

Hal 65 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



12. Bukti P-12; Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 27 Maret 2012;
(copy dari copy) ;-----

13. Bukti P-13; Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 15 Desember
2011, No. 9156/REG/2011, yang dibuat dihadapan Notaris
Triska Damayanti, SH. ; (copy dari copy) ;-----

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut diatas berupa fotocopy dan bermaterai cukup, dimuka persidangan telah ditunjukkan surat aslinya, kecuali untuk surat bukti P-4, P-8, P-10, P-11, P-12 dan P-13 tidak dapat ditunjukkan surat aslinya;-----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, selain mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas, juga mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing sebagai berikut :-----

Saksi ke-1, bernama : Ketut Brata, dimuka sidang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Saksi kenal dengan Penggugat (Wayan Wirasnada) Tergugat-I (I Wayan Suanda); Tergugat-II (I Made Sukanata) ; Tergugat-III: (I Nyoman Sudirga) ; Tergugat-IV (I Ketut Ngara) ; Tergugat-V (I Nyoman Arka) dan Turut Tergugat-I Notaris (RA Nanik Priatini, SH.MKn.);-----
- Sedangkan dengan Tergugat-VI: Emi Sukiati Lasimon dan Turut Tergugat-II (I Ggt Ayu Nilawati, SH.) saksi tidak kenal; -----
- Bahwa saksi mengetahui Suanda diberikan Kuasa oleh I Made Sukanata;-----
- Bahwa saksi yang mendanai pensertifikatan tanah/obyek sengkata seluas ± 26.450 m2;-----
- Bahwa pada waktu pengukuran tanah tersebut, saksi tidak ikut;-----

Hal 66 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Sertifikat tersebut jadi, sebagian dari tanah tersebut dibeli oleh Wirasnada seluas 18,600 m², dari luas 26 450 m² dengan SHM 17327/Jimbaran atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara;-----
- Bahwa saksi rencananya mau membeli tanah tersebut, tetapi Penggugat/Wirasnada yang duluan membeli;-----
- Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu :-----
Sebelah Timur : jalan;-----
Sebelah Utara : jalan;-----
Sebelah Selatan : hak milik;-----
Sebelah Barat : tanah Pak Sukanata cs/ sekarang menjadi jalan;----
- Bahwa setelah Sertifikat tanah tersebut jadi, saksi ikut datang ke kantor BPN ; lalu ada pegawai Notaris Bu Nanik yang mengambil Sertifikat tersebut yang mengklaim, bahwa yang membeli tanah tersebut adalah Bu Emi;-----
- Bahwa setahu saksi, Penggugat yang membeli tanah tersebut, dan proses jual beli melalui Notaris Sagita Udaya; dan Pak Suanda pendapat Kuasa dari Sukanata;-----
- Bahwa bukti P-1, P-2 dan P-4 ; dibenarkan oleh saksi;-----
- Bahwa saksi mendengar ada gugatan dari Penggugat kepada Suanda; dan juga ada laporan ke Polda;-----
- Bahwa setelah Sertifikat selesai, ada pegawai Notaris Bu Nanik yang datang mengambil sertifikat tersebut, namun saksi lupa menanyakan namanya;-----
- Bahwa Suanda menjual tanah yaitu mendapat kuasa dari Sukanata, dan saksi tidak tahu apa dasar dari Suanda mendapat hak tersebut, dan tanah tersebut dijual kepada Penggugat (Wirasnada);-----

Hal 67 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



- Bahwa benar surat pernyataan yang isinya mengenai penitipan Sertifikat tanah pada Notaris RA Nanik Priatini sampai proses/pihak-pihak dan kepentingan-kepentingan Sertifikat selesai; yang ditanda tangani oleh I Made Suwena, I Wayan Suanda, Drs Made Bratayasa, dan sebagai saksi yaitu : saksi sendiri dan Komang Wijana;-----
- Bahwa saksi mengetahui tanah/obyek sengketa menjadi ada kaitannya dengan Unud dari Sudirta cs, katanya Unud sempat membeli tanah tersebut;-----
- Bahwa saksi pernah melihat bukti-bukti jual beli tersebut tetapi tidak secara detail;-----
- Bahwa benar Bukti P-1 berkaitan dengan Bukti P-2;-----
- Bahwa saksi mengetahui ada Akta No.4 dan No 5, tetapi saksi tidak ingat berapa harganya;-----
- Pada waktu proses penerbitan SHM, saksi tidak hadir di Notaris pada waktu pembuatan akta No. 4 dan No 5;-----
- Bahwa saksi tidak tahu terkait dengan pembelian tanah oleh Tergugat VI ;-----
- Bahwa saksi mengetahui setelah Sertifikat tanah tersebut sudah jadi, SHM dititipkan di Notaris Bu Nanik, sampai proses dari pihak-pihak yang berkepentingan dapat menyelesaikan masalah terkait dengan obyek tersebut;-----
- Bahwa tujuan dari Sertifikat dititipkan di Notaris, sampai proses dari pihak-pihak yang berkepentingan dapat menyelesaikan masalah terkait dengan obyek tersebut, tetapi saksi tidak tahu pihak-pihak yang mana yang dimaksud;-----
- Bahwa dari Notaris mengatakan supaya Sertifikat aman;-----
- Bahwa saksi tidak tahu, apakah pihak-pihak yang berpentingan dimaksud sudah hadir;-----

Hal 68 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah dihubungi oleh pihak Notaris;-----
- Bahwa Sertifikat sekarang ada di Notaris Nanik ;-----
- Bahwa tanah sekarang dikuasai oleh Penggugat ; luas tanah 26450 m2, dan dibeli sebagian oleh Penggugat seluas 18.600 m2, terbit SHM No. 17327/ Jimbaran, atas nama I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara;-----
- Bahwa tanah yang dikuasai Penggugat seluas; 12.490 M2;-----
- Bahwa saksi tidak tahu yang membiayai Sertifikat di Notaris;-----
- Bahwa saksi tidak tahu diluar saksi, ada pihak-pihak lain;-----
- Bahwa saksi membeli tanah dari pak Suanda dan saksi ada membayar kepada Pak Suanda;-----
- Bahwa saksi tahu ada masalah terhadap tanah sengketa, tetapi tidak tahu antara siapa dengan siapa;-----

Saksi ke-2, bernama : I Made Sudira, dimuka sidang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Wayan Wirasnada); Tergugat-I (I Wayan Suanda); Tergugat-II (I Made Sukanata) ; Tergugat-III: (I Nyoman Sudirga) ; Tergugat-IV (I Ketut Ngara) ; Tergugat-V (I Nyoman Arka) dan Turut Tergugat-I Notaris (Raden Ayu Nanik Priatini, SH.MKn.);-----
- Sedangkan dengan Tergugat-VI: Emi Sukiati Lasimon dan Turut Tergugat-II (I Ggt Ayu Nilawati, SH.) saksi tidak kenal;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Suanda ; karena saksi dengan saksi 1 (satu) tim membiayai pensertifikatan tanah sengketa;-----
- Bahwa menurut Surat Kuasa, tanah dari Suanda cs, dasar Kuasa itu untuk proses pengurusan pensertifikatan tanah luasnya 2,4 ha, dan setelah pengurusan sertifikat menjadi 2,2 ha;-----

Hal 69 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



- Bahwa SHM sudah keluar, dan saksi ikut ke BPN ; saksi kenal dengan Penggugat setelah SHM keluar dan SHM dititipkan di Notaris Nanik;-----
- Bahwa saksi ada dibuat Akta jual beli di Notaris Udaya (di Kesiman) setelah keluar SHM;-----
- Bahwa bukti P-1, P-2 dan P-4 saksi pernah melihat dan ditunjukkan bukti-bukti tersebut /yaitu perikatan jual beli;-----
- Bahwa benar Pak Suanda yang menunjukkan bukti P-4 kepada saksi, dan saksi sempat membacanya; saksi sebenarnya sebagai korban, karena saksi ikut mendanai proses pensertifikatan tanah tersebut;-----
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Pak suanda seluas 1.8 Ha; dengan batas-batas :-----
Sebelah Timur : jalan;-----
Sebelah Utara : jalan;-----
Sebelah Selatan : hak milik;-----
Sebelah Barat : hak milik/ sekarang menjadi jalan;-----
- Bahwa setelah membeli tanah tersebut, saksi mengetahui tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;-----
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mengajukan gugatan dari Pak Suanda;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembeli tanah sengketa yang lain;-----
- Bahwa mengenai bukti P-1, P-2 dan P-4, Pak Suanda ada mengatakan kepada saksi, bahwa Pak Suanda tetap akan bertanggung jawab dengan dana yang saksi keluarkan;-----
- Setelah permasalahan atas tanah sengketa, saksi baru diperlihatkan mengenai Akta No 4, 5 dan No. 6, sebagai dasar ikatan jual beli Akta No.6 an No.7 ;-----

Hal 70 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya mendanai proses pensertifikatan tanah, dan bukan saksi yang mendaftarkan konversi di BPN, sehingga saksi tidak berhak untuk mengambil Sertifikat tersebut ;-----
- Bahwa setelah Sertifikat tanah jadi, saksi tidak ikut ke BPN, tetapi teman saksi yang datang yaitu Ketut Brata (saksi 1) ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar, Tergugat VI membeli tanah sengketa;-----
- Bahwa saksi tidak tahu dasar Surat Kuasa milik Pak Suanda, saksi hanya ikut mendanai proses pensertifikatan ;-----
- Bahwa saksi mendengar dari Pak suanda, bahwa Tergugat VI telah membeli tanah sengketa tetapi saksi tidak tahu apa dasar jual beli tersebut ;-----
- Bahwa saksi tahu setelah terbit Sertifikat dititipkan di Notaris dan masih dalam proses mediasi para pihak yang berkepentingan ;-----
- Bahwa saksi mengetahui tanah dibeli oleh Tergugat VI dari Pak Suanda, saksi hanya meminta hak saksi kepada Pak Suanda;-----
- Bahwa Saksi dengan Ketut Brata (saksi 1) satu tim;-----
- Bahwa saksi yang mengurus Sertifikat atas perintah Suanda sebagai Kuasa dari Sukanata;-----
- Bahwa saksi bergabung sebagai pemodal;-----
- Bahwa setelah selesai Sertifikat yang mengambil Sertifikat di BPN adalah staf dari Notaris, dan Sertifikat tanah tersebut terbit atas nama Sukanata cs;-----
- Bahwa batas-batas tanah yaitu :-----
 Sebelah Timur : jalan;-----
 Sebelah Utara : jalan;-----
 Sebelah Selatan : hak milik;-----
 Sebelah Barat : hak milik ;-----

Hal 71 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



- Bahwa luas tanah yang dibeli Penggugat yaitu 18.760 m² dan setelah pengukuran luasnya 12.490 m²;-----
- Bahwa saksi sudah mengeluarkan dana sebesar ±Rp. 7 milyar ; dan ada perjanjian dengan Pak Suanda ;-----
- Bahwa kejadiannya pada tahun 2012;-----
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat VI yang membeli tanah tersebut sekitar 1 tahun yang lalu;-----
- Bahwa Pak Suanda tidak ikut menjual tanah itu, dan sekarang sertifikat tanah atas nama Emi Sukiati Lasimon;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Penggugat dan Kuasa hukum Para Tergugat dan kuasa hukum Para Turut Tergugat atas keterangan saksi-saksi tersebut diatas, menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa Kuasa hukum Tergugat I dan Kuasa hukum Tergugat II s/d Tergugat IV menerangkan tidak akan mengajukan surat bukti ataupun saksi;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Tergugat V, kuasa hukum Tergugat VI dan kuasa hukum Para Turut Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa Tergugat V untuk membuktikan dalil sangkalannya mengajukan sebanyak 31 (tiga puluh satu) surat bukti sebagai berikut :-----

1. Bukti T.V-1 ; Foto copy Kwitansi tertanggal 2-9-1986, (sesuai dengan aslinya) ;-----
2. Bukti T.V-2 ; Foto copy Kwitansi tertanggal 7-9-1986 ; (sesuai dengan asliya);-----
3. Bukti T.V-3 ; Foto copy Kwitansi tertanggal 27-9-1986 ; (sesuai dengan asliya);-----

Hal 72 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T.V-4 ; Foto copy Kwitansi tertanggal 20-10-1986 ; (sesuai dengan asliya);-----
5. Bukti T.V-5 ; Foto copy Kwitansi tertanggal 1-11-1986 ; (sesuai dengan asliya);-----
6. Bukti T.V-6 ; Foto copy Kwitansi tertanggal 17-12-1986 ; (sesuai dengan asliya);-----
7. Bukti T.V-7 ; Foto copy Kwitansi tertanggal 24-1-1987 ; (sesuai dengan asliya);-----
8. Bukti T.V-8 ; Foto copy Kwitansi tertanggal 5-2-1987 ; (sesuai dengan asliya);-----
9. Bukti T.V-9 ; Foto copy Kwitansi tertanggal 7-2-1987 ; (sesuai dengan asliya);-----
10. Bukti T.V-10; Foto copy Kwitansi tertanggal 24-6-1987 ; (sesuai dengan asliya);-----
11. Bukti T.V-11; Foto copy Kwitansi tertanggal 1-10-1988 ; (sesuai dengan asliya);-----
12. Bukti T.V-12 ; Foto copy Kwitansi tertanggal 10-10-1988 ; (sesuai dengan asliya);-----
13. Bukti T.V-13; Foto copy Surat Kuasa tertanggal 23 Agustus 2010 ; (copy dari copy) ;-----
14. Bukti T.V-14 ; Foto copy Resume Sidang Panitia "A" pada tanggal 19-10-2011; (sesuai dengan aslinya) ;-----
15. Bukti T.V-15 ; Foto copy Kesepakatan Bersama Nomor 9158/REG/2011, waarmeding tanggal 20 Desember 2011 Notaris Triska Damayanti, SH.; (copy dari copy) ;--
16. Bukti T.V-16 ; Foto copy Surat Kesepakatan Bersama untuk Penyelesaian Sertifikat Tanah tertanggal 28 Maret 2011; (sesuai dengan aslinya) ;-----

Hal 73 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti T.V-17; Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 11 Oktober 2010; (sesuai dengan aslinya) ;-----
18. Bukti T.V-18; Foto copy Kwitansi tertanggal 26 Oktober 2010; (sesuai dengan aslinya) ;-----
19. Bukti T.V-19; Foto copy Kwitansi tertanggal 1 Nopember 2010; (sesuai dengan aslinya);-----
20. Bukti T.V-20; Foto copy Kwitansi tertanggal 18 Januari 2011; (sesuai dengan aslinya);-----
21. Bukti T.V-21; Foto copy Kwitansi tertanggal 15 Oktober 2010; (sesuai dengan aslinya) ;-----
22. Bukti T.V-22; Foto copy Kwitansi tertanggal 31 Maret 2011; (sesuai dengan aslinya) ;-----
23. Bukti T.V-23; Foto copy Kwitansi tertanggal 4 Mei 2011; (sesuai dengan aslinya);-----
24. Bukti T.V-24; Foto copy Kwitansi tertanggal 20 Januari 2011; (sesuai dengan aslinya) ;-----
25. Bukti T.V-25; Foto copy Kwitansi tertanggal 2 Maret 2011; (sesuai dengan aslinya) ;-----
26. Bukti T.V-26; Foto copy Surat dari Polda Bali kepada I Wayan Suanda, tertanggal 7 Juni 2013, Nomor: B/499/VI/2013/Dit Reskrim, perihal: Pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan; (copy dari copy) ;-----
27. Bukti T.V-27; Foto copy Surat Perjanjian tertanggal 14 Mei 2012 (sesuai dengan aslinya) terlampir Akta No 04 ; dan No. 05 masing-masing tertanggal 02-03-201, dari Notaris I Nyoman Sagita Udaya, SH;-----

Hal 74 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



28. Bukti T.V-28; Foto copy Salinan Akta Pernyataan No. 24 tertanggal 22 Mei 2012, dari Notaris Raden Ayu Nanik Priatini, SH.MKn.; (sesuai dengan aslinya) ;-----
29. Bukti T.V-29 ; Foto copy Salinan Akta Pernyataan No. 03 tertanggal 13 Juni 2012, dari Notaris Raden Ayu Nanik Priatini, SH.MKn.; (sesuai dengan aslinya) ;-----
30. Bukti T.V-30; Foto copy Salinan Akta Kuasa Menjual No. 17 tertanggal 18 Juni 2012, dari Notaris Raden Ayu Nanik Priatini, SH.MKn.; (sesuai dengan aslinya) ;-----
31. Bukti T.V-31; Foto copy Surat Keterangan tertanggal 4 September 1991, Nomor: 4232/PT.17.H2/I.3.1/0/21/1991; (sesuai dengan aslinya) ;-----

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut diatas, bermaterai cukup dan dimuka persidangan telah ditunjukkan surat aslinya, kecuali untuk surat bukti T.V-13 dan T.V-26 tidak dapat ditunjukkan surat aslinya;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Tergugat V untuk membuktikan dalil sangkalannya selain mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas, juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :-----

Saksi ke-1, bernama : I Wayan Kania, dimuka sidang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa Saksi mengetahui PPTK membeli tanah dari I Redeg;-----
- Bahwa Bukti T V-1 s/d T.V-12 saksi pernah melihat surat tersebut dan ditunjukkan oleh Gede Winata (Bendahara Panitia Kapling);-----
- Bahwa Pada waktu PPTK membeli tanah, belum ada Sertifikat, dan panitia PPTK yang mengurus Sertifikatnya;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Arka sebagai anggota PPTK Unud (Ketua Panitia);-----
- Bahwa Saksi tahu Pak Arka ada Kuasa menjual tanah;-----
- Bahwa Pak Arka ada menjual tanah kepada Bu Emi, tetapi saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah ada Sertifikat;-----
- Bahwa Setahu saksi transaksi jual beli tanah tersebut di notaris ;-----
- Bahwa Panitia PPTK Unud membeli tanah dari Redeg, saksi juga ikut sebagai panitia pembebasan ;-----
- Bahwa Pemilik tanah kapling yaitu pegawai Unud, dan PPTK sudah mengadakan rapat, dan semua pemilik tanah kapling sudah sepakat untuk menjual tanahnya ;-----
- Bahwa benar saksi pernah membuat surat pernyataan Pak Bratayasa sebagai PPTK dan Pak Arka;-----
- Bahwa benar bukti P-13 (surat pernyataan) ; isinya tanah tersebut dijual kembali kepada Suanda; benar tanda tangan saksi dalam surat tersebut;-
- Bahwa tanah-tanah yang sudah dikapling dijual kembali oleh Pak Suanda kepada siapa, saksi tidak tahu;-----
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli tanah tersebut antara siapa dengan siapa;-----
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga dan mengenai pembayaran tanah;-

Saksi ke-2, bernama : Drs. I Made Bratayasa, dimuka sidang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa Benar PPTK ada membeli tanah dari Redeg pada tahun 1986 ;----
- Bahwa letak tanah di Dusun Cengging Kelurahan Jimbaran, dengan luas \pm 3 ha;-----

Hal 76 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bukti-bukti tertulis Bendahara ada kwitansi dan kartu kuning, diserahkan tim panitia kepada Kepala Panitia (Nyoman Arka);-----
- Bahwa Pada waktu itu, tanah tersebut belum ada sertifikat, pada waktu konversi tahun 2010 sertifikat belum keluar, dan kartu kuning dipinjam lagi oleh kelian Cenggiling Ketut Karma dari panitia ;-----
- Bahwa Kemudian awal tahun 2009, pemilik tanah kapling sepakat untuk menjual tanah tersebut, dan dibuat perjanjian disepakati harganya Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan pembiayaan sertifikat ditanggung oleh pembeli ;-----
- Bahwa Selanjutnya sidang Panitia A bulan Oktober 2011, saksi mendapat delegasi lisan dari Ketua untuk mengawal pensertifikatan;-----
- Bahwa Sidang Panitia A 19 Oktober 2010 hadir dari BPN, Lurah Jimbaran, Kepala Lingkungan Cenggiling, ahli waris dari Redeg (3 orang) dan Wayan Suanda sebagai calon pembeli;-----
- Bahwa Pada waktu itu saksi hadir dan menunjukkan kwitansi dan peta tanah yang menjadi pemilik kapling yang dibeli tahun 1986;-----
- Bahwa Proses pensertifikatan didaftarkan ke BPN oleh Notaris, kemudian terbit sertifikat tahun 2011 dan diambil oleh pihak Notaris ke BPN;-----
- Bahwa Saksi hadir di Notaris dan ditunjukkan SHM tanah tersebut, hadir juga Ketut Ngara, Nyoman Sudirga, Arka, Wayan Suanda, Pak Made Suen a ;-----
- Bahwa Setelah terbit SHM, panitia dan ahli waris ada ketidak cocokan di sidang Panitia A, ahli waris tidak mengakui tanah sempat dijual kepada PPTK, sehingga disepakati sertifikat dititipkan di notaris ;-----
- Bahwa Yang hadir pada waktu sertifikat dititipkan yaitu Ketut Ngara, Made Sukanta, Sudirga dan kehadiran saksi untuk menyaksikan dan menyetujui sertifikat dititipkan di notaris;-----

Hal 77 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



- Bahwa Memang sempat ada selisih paham terhadap status kepemilikan tanah; kemudian dilakukan pertemuan tanggal 22 Mei 2012 di Rumah Makan Bendega antara ahli waris Ngara hadir dengan anaknya, Made Sukanata (dengan Kuasanya Pak Ritig), dan hadir pertemuan tersebut ahli waris kembali mengakui dan membenarkan tanah tersebut dijual kepada PPTK; sesuai dengan Akta Pengakuan; sedangkan Nyoman Sudirga tidak datang karena masih mengantar tamu, tetapi ada pesan nanti akan datang menyusul;-----
- Bahwa selanjutnya tanggal 13 Juni lalu Sudirga membuat pernyataan tentang hal yang sama di Notaris Nanik;-----
- Bahwa Setelah ada kesepakatan tersebut, lalu panitia dan ahli waris membuat Surat Kuasa menjual SHM 7327, seluas 2.279 M2 ;-----
- Bahwa Penerima kuasa yaitu Nyoman Arka dan tanah tersebut kemudian dijual kepada Bu Emi;-----
- Bahwa Saksi lupa nomor akta jual beli tanah tersebut;-----
- Bahwa Tanah tersebut dimohonkan hak oleh Bu Emi, dan sekarang yang menguasai tanah adalah bu Emi;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai pembiayaan sertifikat, setahu saksi Wayan Suanda ada mengambil uang di Notaris Nanik untuk mengurus sertifikat tetapi jumlahnya saksi lupa (kurang lebih Rp.1.325.000000,-);----
- Bahwa Panitia Unud ada membeli tanah, dalam rapat luasnya 3,5 ha, dan dibeli seluas 3 ha;-----
- Bahwa Sebagai penjual yaitu Redeg, saksi tahu dari kwitansi; tanah tersebut masih pipil/persil, tetapi saksi lupa nomornya;-----
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah sengketa ;-----
- Bahwa Tahun 2010 tanah dijual kepada Wayan Suanda dan Wayan Suyastra /ada perjanjian jual beli sudah membayar I Rp.50.000.000,-

Hal 78 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



(lima puluh juta rupiah) dan pembayaran ke II Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);-----

- Bahwa Surat Tanah tersebut masih pipil dan ada kesepakatan sertifikat diurus oleh pembeli;-----
- Bahwa dalam perjanjian jual beli, benar tanah tersebut yang diperjual belikan;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan notaris;-----
- Bahwa benar Negara hadir pada waktu pensertifikatan tanah;-----
- Bahwa benar bukti T.T.I-1 dikaitkan dengan T.T.I-2; (Negara hadir bersama anaknya Ketut Sukaadnyana) ;-----
- Bahwa Saksi sebagai anggota pada waktu konversi diurus oleh pemilik asal dan kelian Lingkungan Cenggiling (Ketut Karma), dan pernah pihak Ketua panitia mendapat kartu kuning tetapi dipinjam lagi;-----
- Bahwa benar tanah dijual kepada Km Suyastra dan Suanda ;-----
- Bahwa Saksi ada membuat pernyataan di notaris Wedasana; tujuan membuat surat pernyataan untuk mewakili dari pihak panitia untuk mengawal proses pensertifikatan;-----
- Bahwa Dalam pernyataan tersebut dituangkan, Setelah 2 minggu sertifikat keluar, apabila tanah tersebut tidak dibayar, maka jual beli tersebut menjadi batal;-----
- Bahwa Benar ada pernyataan saksi menyetujui sertifikat dititipkan di notaris;-----
- Bahwa bukti P-12, saksi ada tanda tangan ; pada waktu itu hadir juga Pak Suanda yaitu sebagai calon pembeli; yang terikat dengan Panitia;----
- Bahwa P-13 ; memang benar tanah tersebut sudah dijual, tetapi pembayarannya belum lunas;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pada saat sidang Panitia A, ahli waris mengakui tanah tersebut sudah dijual, ada pernyataan dari Unud supaya sertifikat keluar atas nama Ngara Cs;-----
- Bahwa Pada waktu sidang Panitia A, pengakuan Ngara (pada waktu itu dengan bahasa bali); bahwa tanah itu sudah menjadi milik UNUD;-----
- Bahwa Mengenai isi redaksi dari berita acaranya saksi tidak melihat ;-----
- Bahwa P-12; pihak Unud belum pernah mendapat surat tersebut;-----
- Bahwa Bukti T.V-14 ; adalah laporan kepada Ketua Panitia ;-----
- Bahwa Pengakuan dari Ngara (pada waktu itu saksi mendengar dengan bahasa bali): "tanah itu sudah dijual oleh orang tua saya tahun 1986, saya selalu waris mau membantu, supaya saya dikasi upah"; setelah itu dijawab oleh Suanda: (dengan bahasa bali):"saya akan kasi uang, saya yang bertanggung jawab";-----
- Bahwa Pada tahun 2011 dari BPN minta surat pernyataan dari notaris Priya Darsana dan hasil Panitia A;-----
- Bahwa Kapling tanah tidak dijual kepada Suanda;-----
- Bahwa Arka menjual tanah tersebut kepada Bu Emi; karena batas waktu 12 hari harus lunas, namun tidak ada pelunasan (ada perjanjian dibuat di notaris Priya Darsana tanggal 23/8/2010) perjanjian itu saksi melihatnya di notaris Nanik;-----
- Bahwa Mengenai akta-akta sebelumnya saksi tidak tahu;-----
- Bahwa Saksi tahu hasil penjualan tanah dititipkan di notaris setelah ada pertemuan dengan Bu Emi, Pak Suwena;-----
- Bahwa Setahu saksi Pak Suanda dan Suyastra mau menjual tanah kepada bu Emi sebanyak 4 bidang tanah ; saksi tahu dari notaris;-----
- Bahwa T.V-16; (kesepakatan bersama) ; pada waktu itu saksi juga ditunjukkan surat tersebut;-----
- Bahwa T.V-26; tanggal 28 Maret 2011;-----

Hal 80 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sekarang tanah tersebut sudah beralih atas nama Bu Emi;-----
- Bahwa Pak Suanda tidak ada relevansinya / sudah putus karena tanah tersebut tidak dilunasi, sehingga diambil alih oleh Arka;-----
- Bahwa Ketut Brata hadir di notaris, saksi kenal, tetapi saksi tidak tahu kapasitasnya sebagai apa;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Para Tergugat dan kuasa hukum Para Turut Tergugat atas keterangan aksi-saksi tersebut diatas, menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Tergugat VI untuk membuktikan dalil sangkalannya mengajukan sebanyak 2 (dua) surat bukti sebagai berikut :-----

1. Bukti T.VI-1; Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 17327, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung, Provinsi Bali, luas 22.790 m2, atas nama: Emi Sukiati Lasimon; (sesuai dengan aslinya);-----
2. Bukti T.VI-2 ; Foto copy Akta jual beli No. 32/2013, tertanggal 29 Juli 2013 dari Notaris Ni Gusti Ayu Nilawati, SH.; (sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut diatas, bermaterai cukup dan dimuka persidangan telah ditunjukkan surat aslinya;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Para Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya mengajukan sebanyak 10 (sepuluh) surat bukti sebagai berikut :-----

1. Bukti T.T 1-1 ; Foto copy Berita Acara Serah Terima Sertifikat; (copy dari copy) ;-----

Hal 81 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



2. Bukti T.T 1-2 ; Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 29 Mei 2012 ;(copy dari copy) ;-----
3. Bukti T.T 1-3 ; Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 27 Maret 2012; (copy dari copy);-----
4. Bukti T.T 1-4 ; Foto copy Surat Kuasa tertanggal 23 Agustus 2010; (sesuai dengan aslinya);-----
5. Bukti T.T 1-5 ; Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 02 Juli 2012 ; (sesuai dengan aslinya);-----
6. Bukti T.T 1-6 ; Foto copy Surat Pernyataan tertanggal 11 Oktober 2010; (sesuai dengan aslinya) ;-----
7. Bukti T.T 1-7 ; Foto copy Perjanjian tertanggal 14 Mei 2012; (copy dari copy) ;-----
8. Bukti T.T 1-8 ; Foto copy Salinan Akta Pernyataan No. 24 tertanggal 22 Mei 2012 dari Notaris Raden Ayu Nanik Priatini, SH.MKn., (sesuai dengan aslinya) ;-----
9. Bukti T.T 1-9 ; Salinan Akta Kuasa Menjual No. 17 tertanggal 18 Juni 2012 dari Notaris Raden Ayu Nanik Priatini, SH.MKn., (sesuai dengan aslinya) ;-----
10. Bukti T.T 1-10 ; Foto copy Salinan Akta Pernyataan No.034 tertanggal 31 Juni 2013 dari Notaris Raden Ayu Nanik Priatini, SH.MKn., (sesuai dengan aslinya) ;-----

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut diatas, bermaterai cukup dan dimuka persidangan telah ditunjukkan surat aslinya. Kecuali untuk surat bukti TT.1-7 dimuka sidang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya ;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Tergugat VI dan Kuasa hukum Para Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya tidak mengajukan saksi;-

Hal 82 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Menimbang, bahwa atas surat bukti yang diajukan kuasa hukum Tergugat V, Tergugat VI dan kuasa hukum Para Turut Tergugat, Penggugat dan kuasa hukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa sebagai akhir pemeriksaan kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Tergugat V, kuasa hukum Tergugat VI dan Para Turut Tergugat mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 15 April 2014, selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini, sedangkan kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II s/d Tergugat IV tidak mengajukan kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan termuat secara lengkap dalam berita acara sidang, untuk mempersingkat putusan ini segala yang termaktub dalam berita acara sidang harap dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa maksud eksepsi Para Tergugat adalah sebagaimana dimaksud dimuka;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Tergugat I, kuasa hukum Tergugat V, kuasa hukum Tergugat VI dalam dalil eksepsinya pada pokoknya memohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan sebagai berikut : -----



- Bahwa gugatan Penggugat *error in persona* karena Tergugat I kapasitasnya selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV dan bertindak untuk dan atas nama orang lain sehingga berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdara tidak dapat diposisikan sebagai pihak yang bersengketa, dengan demikian gugatan Penggugat keliru mengenai subyeknya; -----
- Bahwa seharusnya Penggugat menarik BPN Kabupaten Badung sebagai pihak dalam perkara *aquo*, karena bilamana BPN Kabupaten Badung tidak ditarik sebagai pihak *nota bene* yang berhak menerbitkan sertifikat, maka gugatan Penggugat berkwalifikasi sebagai gugatan kekurangan subyek atau tidak lengkap;-----
- Bahwa Tergugat V sama sekali tidak ada hubungan *causa* dengan Penggugat karena kerugian yang diderita Penggugat murni disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sendiri, oleh karena itu seluruh kerugian yang timbul akibat perbuatan Tergugat I haruslah dipertanggungjawabkan oleh Tergugat I sendiri; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI tersebut diatas, dibantah secara lisan dimuka persidangan oleh kuasa hukum Penggugat yang menerangkan menolak seluruh dalil eksepsi Tergugat tersebut diatas dan kuasa hukum Penggugat menerangkan tetap pada dalil gugatannya, demikian pula dengan kuasa hukum Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI menerangkan tetap pada dalil-dalil eksepsinya;-----



Menimbang, bahwa atas alasan eksepsi tersebut, majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku dan praktek peradilan, siapa-siapa yang akan ditempatkan sebagai pihak Tergugat adalah hak dari Penggugat dan seseorang atau suatu badan hukum ditempatkan sebagai pihak oleh Penggugat tentunya apabila secara hukum dianggap telah merugikan kepentingan Penggugat; -----

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat V ditempatkannya sebagai pihak dalam perkara *aquo* tentunya karena dianggap telah merugikan kepentingan Penggugat, sehingga hak Penggugat untuk menempatkan siapa-siapa yang akan ditempatkan sebagai pihak dalam perkara *aquo*, adapun apakah Para Tergugat telah benar merugikan kepentingan Penggugat dan tidak berkaitan dengan perkara *aquo*, hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara, maka akan dibuktikan bersamaan dalam pembuktian pokok perkaranya; -----

Menimbang, bahwa demikian pula dengan tidak ditempatkannya BPN Kabupaten Badung sebagai pihak dalam perkara *aquo* tidak menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak, karena Badan Pertanahan Nasional sebagai penerbit sertifikat sifatnya administratif dan tidak berkaitan dengan sengketa pokok perkara para pihak; -----

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan tersebut diatas alasan eksepsi kuasa hukum Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI tidak termasuk alasan untuk dapat dikabulkannya eksepsi, maka alasan eksepsi Para Tergugat tersebut diatas dinyatakan ditolak untuk seluruhnya; -----



Dalam Pokok Perkara:

Dalam Kompensi:

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat Kompensi adalah sebagaimana dimaksud dimuka; -----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada pokoknya memohon agar Tergugat I s/d Tergugat V dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa, menyatakan tidak sah dan batal mengenai : Kuasa Menjual Nomor 17 tanggal 18 Juni 2012, Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 3 Juli 2012, Kuasa Nomor 02 tanggal 3 Juli 2012, Akta Jual Beli Nomor 32/2013 tanggal 29 Juli 2013, menyatakan kepemilikan atas tanah hak milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur tanggal 15 Maret 2012 Nomor 11654/Jimbaran/2012 seluas 22.790 M2 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung oleh Tergugat VI, sepanjang mengenai tanah sengketa adalah tidak sah dan agar Tergugat I s/d Tergugat V dihukum untuk membayar ganti kerugian pada Penggugat; -----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan sebanyak 13 (tiga belas) surat bukti yang diberi tanda P-1 s/d P-13 dan 2 (dua) orang saksi bernama Ketut Brata dan I Made Sudira sebagaimana tersebut diatas; -----

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut dibantah oleh kuasa hukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, serta memohon agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dengan alasan yang pada pokoknya : peralihan

Hal 86 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah SHM No. 17327/Kelurahan Jimbaran, Luas : 22.790 M2 oleh Tergugat II s/d Tergugat IV melalui perantaraan Tergugat V kepada Tergugat VI secara hukum formil maupun materiil adalah sah secara hukum, kuasa hukum Tergugat II s/d Tergugat IV menerangkan peralihan hak tanah sengketa sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat VI adalah dengan adanya indikasi rekayasa hukum oleh Turut Tergugat I, sedang kuasa hukum Para Turut Tergugat menerangkan bahwa jual beli hak atas tanah sengketa telah sesuai dengan prosedur yang tepat, cermat dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat V, Tergugat VI dan Para Turut Tergugat mengajukan surat-surat bukti tersebut diatas, untuk Tergugat V juga mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama I Wayan Kania dan saksi Drs. I Made Bratayasa, sedang Tergugat I s/d Tergugat IV tidak mengajukan surat bukti ataupun saksi; -----

Menimbang, bahwa untuk surat bukti berupa foto copy dan dimuka sidang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya yang diajukan oleh para pihak, apabila surat bukti tersebut tidak dibantah isi kebenarannya oleh masing-masing pihak dan relevan dengan gugatan *aquo*, maka akan ikut dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan hukum pokok perkaranya; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan para pihak dan keterangan para saksi dimuka persidangan dapat disimpulkan adanya fakta hukum sebagai berikut : -----

Fakta Hukum Penggugat :

Hal 87 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



- Bahwa Tergugat II s/d Tergugat IV selaku ahli waris I Repug (Alm) semula adalah pemilik hak atas tanah yaitu : berupa sebidang tanah seluas 26.450 M2 (dua puluh enam ribu empat ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor 51.03.050.004.073-0017.0 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung atas nama I Made Sukanata yang merupakan tanah warisan peninggalan I Repug (alm); -----
- Bahwa Penggugat membeli tanah seluas 18.600 M2 (delapan belas ribu meter persegi) merupakan sebagian dari luas tanah 26.450 M2 sebagaimana tersebut diatas dari I Wayan Suanda (Tergugat I) yang bertindak untuk dan atas nama I Made Sukanata (Tergugat II), I Nyoman Sudirga (Tergugat III), I Ketut Ngara (Tergugat IV) selaku ahli waris I Repug (Alm), sebagaimana tersebut dalam Surat Pernyataan tertanggal 14 Desember 2011 (bukti P-13), Akta Ikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Maret 2012 (bukti P-1) jo. Kuasa Menjual No. 07 tanggal 03 Maret 2012 (bukti P-2) dan dalam perbuatannya Tergugat II s/d Tergugat IV telah mendapat persetujuan dari istri-istrinya (bukti P-4) dan Tergugat II s/d Tergugat IV telah menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) (bukti P-3); -----
- Bahwa Penggugat juga pernah bersengketa dengan I Wayan Suanda sebagaimana tersebut dalam Perkara Perdata No. 573/Pdt.G/2013/PN.Dps, tanggal 17 Oktober 2013, yang diakhiri

Hal 88 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



dengan Perdamaian sebagaimana tersebut dalam Akta Perdamaian tertanggal 17 Oktober 2013 dan telah dilakukan eksekusi atas putusan perdamaian tersebut (bukti P-5 dan P-6); -----

- Bahwa sesuai dengan keterangan saksi Penggugat Ketut Brata dan saksi I Made Sudira menerangkan bahwa Tergugat I menjual tanah obyek sengketa bertindak untuk dan atas nama Tergugat II s/d Tergugat IV dan setelah sertifikat keluar dan tidak terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka para pihak sepakat sertifikat dititipkan pada Turut Tergugat I sampai dengan masalah diselesaikan, keterangan saksi tersebut bersesuaian dengan bukti P-12 = TT.1-3; -----

Fakta Hukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat : -----

- Bahwa Universitas Udayana bermaksud membeli tanah untuk kepentingan karyawan-karyawannya yang membeli tanah kavling di Kawasan Bukit Jimbaran Denpasar, maka membentuk Panitia Pengadaan Tanah Kapling yang diketuai oleh Nyoman Arka Wiarsa dengan sekretaris I Wayan Konia dan Drs. I Made Bratayasa selaku anggota, disertai anggota-anggota lainnya (bukti T.V-31);-----
- Bahwa Tergugat II s/d Tergugat IV sebagai pemilik tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam SHM No. 17327/Kelurahan Jimbaran, telah sepakat menjual tanah miliknya pada Para Karyawan UNUD yang diwakili oleh Panitia Pengadaan Tanah Kavling (PPTK) (bukti T.V-14, T.V-15, T.V-27), jadi pembeli tanah obyek sengketa

Hal 89 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



semula adalah Panitia Pengadaan Tanah UNUD (bukti TT.1-4 s/d bukti TT.1-10); -----

- Bahwa jual beli antara Panitia Pengadatan Tanah UNUD dengan Tergugat II s/d Tergugat IV sebagai ahli waris I Repug (Alm) telah dilakukan panjar pembayaran dan juga telah dibayar biaya pengurusan sertifikat oleh Panitia Pengadaan Tanah UNUD (bukti T.V-1 s/d T.V-12, T.V-18 s/d T.V-25)) dan kemudian uang pembayaran pada pemilik tanah dititipkan pada Turut Tergugat I untuk dilanjutkan pada yang berhak (bukti T.V-17);-----
- Bahwa Panitia Pengadaan Tanah UNUD dalam proses jual beli atas tanah milik Tergugat II s/d Tergugat IV semula diwakili I Wayan Suanda (Tergugat I) yang mendapat kuasa dari I Nyoman Arka selaku Ketua Panitia UNUD (bukti T.V-13 dan T.V-31);-----
- Bahwa pembeli tanah obyek sengketa milik Tergugat II s/d Tergugat IV adalah Panitia Pengadaan Tanah UNUD (bukti T.V-28 berupa Surat Pernyataan No. 24 tertanggal 22 Mei 2012 dan bukti T.V-29);---
- Bahwa dalam Perjanjian tanggal 14 Mei 2012 yang dibuat antara Tergugat II s/d Tergugat IV dengan Tergugat I diperjanjikan bahwa Tergugat I yang bermaksud membeli tanah dari Tergugat II s/d Tergugat IV dan telah diberi cukup waktu, tapi tidak mampu memenuhi kewajibannya, maka para pihak sepakat Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang telah dibuatnya sepakat untuk dibatalkan

Hal 90 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



(bukti T.V-27) dan setelah sertifikat diterbitkan oleh BPN para pihak sepakat sertifikat dititipkan pada Turut Tergugat I (bukti TT.1-1);-----

- Bahwa kemudian oleh karena Tergugat I sebagai anggota Panitia Pengadaan Tanah UNUD yang diberi kuasa untuk mengurus sertifikat dan menjual tanah obyek sengketa tidak selesai, maka oleh Panitia UNUD memberi kuasa kepada I Nyoman Arka untuk menyelesaikannya dan ditindak lanjuti Tergugat II s/d Tergugat IV memberi Kuasa Menjual pada Tergugat V (bukti T.V-27 jo. T.V-28, T.V-29, T.V-30); -----
- Bahwa Tergugat V setelah mendapat Kuasa Menjual dari Tergugat II s/d Tergugat IV sebagaimana dalam Kuasa Menjual No. 17 tanggal 18 Juni 2012 (bukti T.V-30, TT.1-9)), kemudian Tergugat V membuat Akte Jual Beli No. 32 tanggal 29 Juli 2013 (bukti T.VI-2) dan Terbit SHM No. 17327/Keluarahan Jimbaran yang semula atas nama Tergugat II s/d Tergugat IV menjadi atas nama Tergugat VI (bukti T.VI-1); -----
- Bahwa saksi I Wayan Konia dan saksi Drs. I Made Bratayasa yang diajukan oleh Tergugat V menerangkan bahwa I Wayan Suanda sebenarnya bertindak untuk dan atas nama mewakili Panitia Pengadaan Tanah Karyawan UNUD dalam bertransaksi dengan Tergugat II s/d Tergugat IV; -----

Hal 91 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Panitia Pengadaan Tanah Karyawan untuk keperluan kavling pengadaan tanah bagi para para karyawan UNUD semula diwakili Tergugat I atas dasar kuasa dari Tergugat V selaku ketua panitia yang mewakili Universitas Udayana, dan oleh karena jual beli tanah tidak kunjung diselesaikan dan timbul masalah, maka kuasa dari Tergugat V pada Tergugat I dibatalkan dan kuasa dari Panitia Pengadaan Tanah digantikan oleh Tergugat V, kemudian oleh Panitia Pengadaan melalui Tergugat V, tanah obyek sengketa dijual pada Tergugat VI; -----
- Bahwa SHM 17327/Kelurahan Jimbaran sekarang telah menjadi atas nama Emi Sukiati Lasimon (Tergugat VI) dan sudah menjadi milik Tergugat VI (bukti T.VI-1), adapun proses jual beli tersebut didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 32 Tahun 2013 yang dibuat I Gusti Ayu Nilawati, SH.- Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Badung (bukti T.VI-2); -----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *aquo* adalah berupa sebidang tanah seluas 12.490 M² (dua belas ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yaitu sebagian tanah seluas 22.790 M² (dua puluh dua ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) sebagaimana tersebut dalam SHM No. 17327/Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, atas nama Emi Sukiati Lasimon (Tergugat VI) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15 Maret 2012 Nomor : 11654/JIMBARAN/2012, semula dari kepemilikan atas nama : I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara sebagaimana dimaksud dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor

Hal 92 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51.03.050.004.073-0017.0 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung atas nama I Made Sukanata yang merupakan tanah warisan peninggalan I Repug (alm) dan untuk lebih singkatnya tanah obyek tanah sengketa dimaksud akan disebut sebagai tanah obyek sengketa;---

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, dimana seseorang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu : -----

- a. harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;-----
- b. perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;-----
- c. ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut; -----
- d. terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian; -----

Menimbang, bahwa Pasal 283 RBg berbunyi "*barang siapa mendalilkan mempunyai sesuatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*"; -----

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan jawab jinawab antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka dapat ditarik kesimpulan permasalahan hukum dalam perkara *aquo* adalah apakah benar Tergugat I s/d Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum dan peralihan hak milik atas tanah obyek sengketa semula atas nama Tergugat II s/d Tergugat IV menjadi atas nama Tergugat VI cacat hukum, tidak sah dan wajib dibatalkan karena hukum; -----

Hal 93 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Menimbang, bahwa Penggugat membeli tanah seluas 18.600 M2 (delapan belas ribu meter persegi) merupakan sebagian dari luas tanah 26.450 M2 sebagaimana tersebut diatas dari I Wayan Suanda (Tergugat I) yang bertindak untuk dan atas nama I Made Sukanata (Tergugat II), I Nyoman Sudirga (Tergugat III), I Ketut Ngara (Tergugat IV) selaku ahli waris I Repug (Alm), sebagaimana tersebut dalam Surat Pernyataan tertanggal 14 Desember 2011 (bukti P-13), Akta Ikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Maret 2012 (bukti P-1) jo. Kuasa Menjual No. 07 tanggal 03 Maret 2012 (bukti P-2) dan dalam perbuatannya Tergugat II s/d Tergugat IV telah mendapat persetujuan dari istri-istrinya (bukti P-4) dan Tergugat II s/d Tergugat IV telah menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) (bukti P-3); -----

Menimbang, bahwa Tergugat VI membeli tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam SHM 17327/Kelurahan Jimbaran sekarang telah menjadi atas nama dan milik Emi Sukiati Lasimon (Tergugat VI) (bukti T.VI-1), adapun proses jual beli tersebut didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 32 Tahun 2013 yang dibuat I Gusti Ayu Nilawati, SH.- Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Badung (bukti T.VI-2); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.V-14, T.V-15, T.V-2, TT.1-4 s/d bukti TT.1-10 semula Tergugat II s/d Tergugat IV sebagai pemilik tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam SHM No. 17327/Kelurahan Jimbaran, telah sepakat menjual tanah miliknya pada Para Karyawan UNUD yang diwakili oleh Panitia Pengadaan Tanah Kavling (PPTK) dan Panitia Pengadaan Tanah UNUD semula diwakili oleh Tergugat I yang kemudian membuat Ikatan Jual Beli No. 06 tanggal 13 Maret 2012 (bukti P-1) Jo. Kuasa Menjual No. 07 tanggal 03

Hal 94 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2012 kepada Penggugat (bukti P-2), oleh karena ada permasalahan (bukti T.V-27), maka dibatalkan dan Panitia Pengadaan Tanah kemudian menunjuk Tergugat V untuk membuat Surat Kuasa Menjual No. 17 tanggal 18 Juni 2012 (bukti T.V-30) dan berdasarkan surat kuasa menjual tersebut tanah obyek sengketa dijual pada Tergugat VI (bukti TVI-2), kemudian terbit SHM No. 17327/Kelurahan Jimbaran menjadi atas nama Tergugat VI (bukti T.VI-1);-----

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut diatas, Tergugat I atau Tergugat V secara fakta bertindak untuk dan atas nama Panitia Pengadaan Tanah Karyawan UNUD dalam melakukan perbuatannya, oleh karena itu dari perbuatan Tergugat I atau Tergugat V mana yang benar secara hukum;-----

Menimbang, bahwa perbuatan hukum Tergugat I dalam membuat Ikatan Jual Beli No. 06 tanggal 13 Maret 2012 (bukti P-1) Jo. Kuasa Menjual No. 07 tanggal 03 Maret 2012 kepada Penggugat (bukti P-2), apabila dibandingkan dengan perbuatan hukum Tergugat V dalam membuat Surat Kuasa Menjual No. 17 tanggal 18 Juni 2012 (bukti T.V-30) kepada Tergugat VI (bukti TVI-2), kemudian terbit SHM No. 17327/Kelurahan Jimbaran menjadi atas nama Tergugat VI (bukti T.VI-1), mana paling sah menurut hukum;-----

Menimbang, bahwa dilarang dibuat kuasa mutlak berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, kuasa menjual dibuat karena sebenarnya pada saat Akta Kuasa tersebut dibuat, penjual telah menerima pembayaran lunas dari pembeli dan penjual secara hukum sudah tidak berhak lagi atas barang yang telah dijualnya dan hak kepemilikan sudah beralih sepenuhnya menjadi hak pembeli, adapun Akta Kuasa dibuat hanya untuk memudahkan prosedur administrasi proses balik nama hak atas tanah

Hal 95 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya, karena apabila tidak dibuatkan Akta Kuasa dan ternyata masih ada kekurangan persyaratan pembeli harus mencari penjual kembali untuk dihadirkan di kantor Notaris dan hal tersebut akan sangat menyulitkan pembeli karena biasanya pihak penjual yang sudah tidak berkepentingan akan sulit dihadirkan lagi, dengan alasan tersebut akta kuasa dibuat dan secara *notair* dilakukan oleh seluruh Notaris dalam menjalankan pekerjaannya;-----

Menimbang, bahwa perbuatan hukum Tergugat I dalam membuat Ikatan Jual Beli No. 06 tanggal 03 Maret 2012 (bukti P-1) Jo. Kuasa Menjual No. 07 tanggal 03 Maret 2012 kepada Penggugat (bukti P-2), apabila dikaitkan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 telah melanggar kuasa mutlak, karenanya faktanya antara Tergugat I dengan Penggugat masih terjadi permasalahan sehingga sertifikat tanah sengketa dititipkan pada Turut Tergugat I (bukti P-12) dan berdasarkan bukti T.V-27 kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat tersebut dibatalkan; -----

Menimbang, bahwa untuk perbuatan hukum Tergugat VI dalam membeli tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam SHM 17327/Kelurahan Jimbaran sekarang telah menjadi atas nama dan milik Emi Sukiati Lasimon (Tergugat VI) (bukti T.VI-1), adapun proses jual beli tersebut didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 32 Tahun 2013 yang dibuat I Gusti Ayu Nilawati, SH.-Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Badung (bukti T.VI-2) Jo. Surat Kuasa Menjual No. 17 tanggal 18 Juni 2012 (bukti T.V-30) dan berdasarkan surat kuasa menjual tersebut tanah obyek sengketa dijual pada Tergugat VI (bukti TVI-2), kemudian terbit SHM No. 17327/Kelurahan Jimbaran menjadi atas nama Tergugat VI (bukti T.VI-1); -----

Hal 96 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati, surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak, maka berpendapat secara hukum bahwa prosedur pembelian oleh Tergugat VI telah sesuai persyaratan dan prosedur proses peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997, dengan demikian Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan yang sifatnya melawan hukum, sedangkan perbuatan Tergugat I pada Penggugat sebagaimana dalam Ikatan Jual Beli No. 06 tanggal 03 Maret 2012 (bukti P-1) Jo. Kuasa Menjual No. 07 tanggal 03 Maret 2012 kepada Penggugat (bukti P-2) adalah cacat hukum karena melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, maka secara hukum wajib dibatalkan;

Menimbang, bahwa untuk surat bukti Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 573/Pdt.G/2013/PN.Dps (bukti P-5) Jo. Berita acara eksekusi damai/sukarela Nomor : 573/Pdt.G/2013/PN.Dps (bukti P-6), majelis hakim sependapat dengan kuasa hukum Tergugat VI bahwa karena dalam perkara tersebut Tergugat VI tidak termasuk sebagai pihak, sedangkan Tergugat VI sekarang adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa, maka putusan perkara tersebut tidak mengikat Tergugat VI; -----

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka secara hukum perbuatan hukum antara Tergugat V dengan Tergugat VI dalam jual beli tanah obyek sengketa adalah sah secara hukum, telah sesuai persyaratan dan prosedur proses peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997, dengan demikian Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan yang sifatnya melawan hukum, dan oleh karena petitum lainnya berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat dimana Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum lainnya

Hal 97 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara hukum dinyatakan tidak terbukti pula, oleh karenanya Penggugat secara hukum tidak mampu membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat mampu membuktikan dalil bantahannya, maka gugatan Penggugat wajib ditolak untuk seluruhnya; -----

Dalam Rekonpens:

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat Rekonpens adalah sebagai dimaksud dimuka; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini apa yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konpens sepanjang relevan dengan gugatan rekonpens harap dianggap dan diambil alih sebagai pertimbangan pula dalam gugatan rekonpens ini; -----

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan hukum dalam konpens bahwa perbuatan hukum antara Tergugat V Konpens dengan Tergugat VI Konpens dalam jual beli tanah obyek sengketa dan terbitnya SHM No. 17327/Kelurahan Jimbaran menjadi atas nama Tergugat VI Konpens adalah sah secara hukum, telah sesuai persyaratan dan prosedur proses peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997 dan dalam proses tersebut diperlukan syarat-syarat antara lain : Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 18 Juni 2012 (bukti T.V-30), Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 3 Juli 2012, Akta Kuasa No. 02 tanggal 3 Juli 2012, Akta Jual Beli No. 32/2013 (bukti T.VI-2), dimana sebagaimana pertimbangan hukum tersebut diatas oleh karena terbitnya SHM No. 17327/Kelurahan Jimbaran menjadi atas nama Tergugat VI Konpens telah

Hal 98 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah secara hukum, maka petitum tentang sahnya akta-akta tersebut diatas wajib dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa tentang Putusan Perdamaian No.: 573/Pdt.G/2013 tanggal 17 Oktober 2013 Jo. Berita Acara Eksekusi tanggal 9 Juni 2014 No.: 573/Pdt.G/2013/PN.Dps karena Tergugat VI Kompensi tidak termasuk sebagai pihak dalam perkara tersebut, maka putusan tersebut secara hukum tidak mengikat Tergugat VI Kompensi;-----

Menimbang, bahwa tentang petitum agar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi karena permohonan tersebut tidak disertai bukti yang cukup, maka petitum tentang ganti kerugian tersebut wajib dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *aquo* majelis hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa, maka petitum tentang permohonan sita jaminan tidak akan dipertimbangkan lagi dan wajib untuk dikesampingkan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *aquo*, alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR/191RBg, maka petitum agar putusan ini dijatuhkan secara serta merta wajib dinyatakan ditolak;-----

Hal 99 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka gugatan Penggugat Rekonpensi dinyatakan dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selebihnya;-----

Dalam Kompensi – Rekonpensi:

Menimbang, bahwa oleh karena pada dasarnya pihak Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah sebagai pihak yang dikalahkan, maka pada pihak Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya tersebut dalam amar putusan ini;-----

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 162 RBg, Pasal 1365 KUH Perdata dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan dalam perkara ini;-----

MENGADILI;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI untuk seluruhnya;-----

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Kompensi:

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;-----

Hal 100 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Dalam Rekonpensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Konpensi untuk sebagian;-----
- Menyatakan hukum Akta Kuasa menjual No. 17 tertanggal 18 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, dari Tergugat II, III dan IV Konpensi kepada Tergugat V Konpensi adalah sah menurut hukum;-----
- Menyatakan hukum Akta Pengikatan Jual Beli No. 01 tanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Konpensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Konpensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Konpensi adalah sah menurut hukum ;-----
- Menyatakan hukum Akta Kuasa No. 02 tertanggal 3 Juli 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Ayu Nanik Priatini, SH,. MKn, Notaris di Kabupaten Gianyar, antara Tergugat V Konpensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Konpensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Konpensi adalah sah menurut hukum;-----
- Menyatakan hukum transaksi jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 17327/Kelurahan Jimbaran yang luas seluruhnya 22.790 M2 termasuk didalamnya tanah yang disengketakan seluas 12.490 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran tanggal 15 Maret 2012 sebagaimana Akta Jual Beli No. 32/2013 antara Tergugat V Konpensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Konpensi dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Konpensi yang

Hal 101 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, SH, (Turut Tergugat II Kompensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;-----

- Menyatakan hukum Akta Jual Beli No. 32/2013 antara Tergugat V Kompensi selaku kuasa dari Tergugat II, III dan IV Kompensi dengan Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi yang dibuat oleh dan dihadapan I Gusti Ayu Nilawati, SH, (Turut Tergugat II Kompensi) Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;-----
- Menyatakan hukum peralihan hak yaitu balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012, tanggal 15 Maret yang didalamnya termasuk tanah obyek sengketa seluas 12.490 M2 yang semula atas nama: I Made Sukanata, I Nyoman Sudirga, I Ketut Ngara (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV Kompensi) yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi/Tergugat VI Kompensi (Emi Sukiati Lasimon) di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung adalah sah menurut hukum;-----
- Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 17327/Kelurahan Jimbaran, seluas 22.790 M2, NIB No. 22.03.09.01.15675, Surat ukur No. 11654/Jimbaran/2012 tanggal 15 Maret 2012, atas nama Nyonya Emi Sukiati Lasimon mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;-----
- Menyatakan Putusan Perdamaian No. 573/Pdt.G/2013/PN.Dps tanggal 17 Oktober 2013 Jo. Berita Acara Eksekusi tanggal 9 Juni

Hal 102 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 No. 573/Pdt.G/2013/PN.Dps tidak mengikat Penggugat
Rekonpensi/Tergugat VI Konpensi;-----

- Menyatakan hukum terhadap penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat VI Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah sah;-----
- Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;-----
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;-----

Dalam Konpensi – Rekonpensi:

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp.2.501.000,- (Dua juta lima ratus satu ribu rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari: **Rabu, tanggal 22 April 2015** oleh kami: Sugeng Riyono, SH., M.Hum.- sebagai Hakim Ketua Majelis, Hasoloan Sianturi, SH.,MH.- dan I Dewa Gede Suarditha, SH.- masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh majelis hakim tersebut diatas, dengan dibantu Ni Ketut Sri Menawati, SH.- Panitera Pengganti pada Pengadilan Denpasar dan

Hal 103 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



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

dihadapan kuasa hukum Penggugat, kuasa hukum Para Tergugat dan kuasa hukum Para Turut Tergugat;-----

Hakim-Hakim Anggota;

Hakim Ketua Majelis;

T.t.d.

T.t.d.

(Hasoloan Sianturi, SH., MH.-)

(Sugeng Riyono, SH., M.Hum.-)

T.t.d.

(I Dewa Gede Suarditha, SH.-)

Panitera Pengganti;

T.t.d.

(Ni Ketut Sri Menawati, SH.-)

Hal 104 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



PERINCIAN BIAYA :

1. Pencatatan	Rp. 30.000,-
2. Proses.....	Rp. 50.000,-
3. Panggilan	Rp. 2.370.000,-
4. PNBP Relas Panggilan.....	Rp. 40.000,-
5. Redaksi	Rp. 5.000,-
6. Meterai	Rp. 6.000,-
JUMLAH	Rp.2.501.000,-

(Dua juta lima ratus satu ribu rupiah).

CATATAN :

Dicatat disini bahwa pada hari: **Kamis, tanggal 30 April 2015,**
Penggugat (WAYAN WIRASNADA) melalui Kuasanya: Nyoman
Putra, SH., dk., telah mengajukan Banding terhadap Putusan
Pengadilan Negeri Denpasar, tertanggal 22 April 2015, Nomor
692/Pdt/G/2014/PN.Dps.

Panitera Pengganti;

T.t.d.

(Ni Ketut Sri Menawati, SH.-)

Hal 105 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps



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

Untuk salinan resmi :

Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

(I KETUT SULENDRA, SH.)

NIP. 19571231 197603 1 002.

Hal 106 dari 105 halaman Putusan Nomor 692/Pdt/G/2014/PN Dps