



P U T U S A N

Nomor 13 /Pdt/2019/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1.I WAYAN SARJANA TARSISIUS, laki-laki, umur 54 tahun, bertempat tinggal di Jl. Padangtawang I/4A, Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, semula sebagai Penggugat I;
- 2.I NYOMAN SARWADI, laki-laki, umur 50 tahun, bertempat tinggal di Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, semula sebagai Penggugat II;
- 3.PAULUS IWAYAN PURYADI, laki-laki, umur 45 tahun, bertempat tinggal di Jl. Padangtawang I No. 4, Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, semula sebagai Penggugat III;
- 4.CAROLUS IWAYAN MARIADI, laki-laki, umur 40 tahun, bertempat tinggal di Jl. Padangtawang I/4B, Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, semula sebagai Penggugat IV;
- 5.STEFANUS IMADE SARTIKA, laki-laki, umur 52 tahun, bertempat tinggal di Jl. Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, semula sebagai Penggugat V, dalam hal ini Para Penggugat tersebut diatas telah memberikan kuasa kepada NI LUH EMA SHELOMITA,SH. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Law Office " WPA BALI LAW OFFICE" beralamat di Jalan Gunung Salak Utara, Lantai III N0. 7 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 September 2018, yang selanjutnya disebut sebagai pihak : **PARA PEMBANDING;**

Halaman 1 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



L a w a n :

1.I MADE SUDIRTHA SIMON, laki-laki, lahir tanggal 11 Maret 1942, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Tukad Pekerisan Gg. XVII/No. 8, Panjer Kangin, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali, semula sebagai Tergugat I;

2.TH. KT SUNARTHA, laki-laki, lahir tanggal 12 Agustus 1945, bertempat tinggal di Br. Dinas Pasar, Desa Gumbrih, Kecamatan Pekutatan, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali, semula sebagai Tergugat II, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak: **PARA TERBANDING;**

D A N :

1.I WAYAN SUTERJA, laki-laki, umur 75 tahun, bertempat tinggal di Br. Dinas Rukun, Desa Gumbrih, Kecamatan Pekutatan, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali, semula sebagai : Turut Tergugat I;

2.I MADE SUAMBA, laki-laki, lahir tanggal 1 Juli 1960, bertempat tinggal di Br. Dinas Rukun, Desa Gumbrih, Kecamatan Pekutatan,, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali, semula sebagai Turut Tergugat II;

3.I WAYAN MIASA, laki-laki, lahir tanggal 31 Juli 1962, bertempat tinggal di Br. Dinas Rukun, Desa Gumbrih, Kecamatan Pekutatan, Kabupaten Jembrana, Propinsi Bali, semula sebagai Turut Tergugat III, untuk selanjutnya disebut sebagai pihak: **PARA TURUT TERBANDING;**

Dalam hal ini pihak Tergugat I, Tergugat II/Para Terbanding maupun Para Turut Tergugat/Para Turut ~~Terb~~anding sama-sama telah memberikan kuasa kepada : DR. I MADE SEPUD,SH.,MH., Drs. I MADE ARNITA BAGIA,SH.,MH., I PUTU

Halaman 2 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



SUANTIKA,SH.,MH, NILA FIRDAUSY,SH.,MH.

Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor DR.I MADE SEPUD,SH.,MH & ASSOCIATES” beralamat di Jl Gatot Subroto VI R Dalam No. 29 Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Nopember 2018 dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 13 Nopember 2018 dengan Reg.No.2726/Daf/2018;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonpensi melalui kuasanya telah mengajukan gugatan tertanggal 28 Agustus 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 28 Agustus 2017 dibawah register perkara Nomor 701 / Pdt. G / 2017 / PN Dps, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa I Rantuh (almarhum) yang tinggal sebatang kara tanpa keturunan adalah pemilik yang menguasai serta mengusahakan sendiri sebidang tanah waris hak milik dengan pipil nomor 269, persil nomor 12, klas I, seluas kurang lebih 2050 M2 (duaribu limapuluh meter persegi), atas nama I RANTUH, terletak di Desa Cangu, kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali (yang untuk selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa);
2. Bahwa I Rantuh (almarhum) memiliki 2 (dua) orang saudara laki-laki yang bernama:
 1. **I Wayan Genteh/Pan Mangku** (almarhum) yang mempunyai 3 (tiga) orang anak laki-laki yang masing-masing bernama;
 - I Wayan Suterja (Turut Tergugat I).
 - I Nyoman Mija.

Halaman 3 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa I Nyoman Mija (almarhum) mempunyai anak Laki-laki bernama I Made Suamba (Turut Tergugat II).

- I Wayan Putru.

Bahwa I Wayan Putru (almarhum) mempunyai anak Laki-laki bernama I Wayan Miasa (Turut Tergugat III).

2. **I Rempug** (almarhum) yang mempunyai 3 (tiga) orang anak laki-laki yang masing-masing bernama:

- **I Made Sudirtha Simon (Tergugat I)**;

- Nyoman Soken (almarhum);

- **TH Ketut Sunartha (Tergugat II)**;

3. Bahwa dari sebidang tanah tersebut diatas sekitar seluas 200m2 diperuntukkan bagi berdirinya **Pura Hyang Ibu Pasek Gelgel Sumertha** yang diempon oleh Pretisentana Pasek Gelgel Aan Banjar Babakan, Desa Cangu, Kecamatan Kuta Utara (Turut Tergugat IV);

4. Bahwa, I Rantuh pada masa hidupnya, pada tanggal 9 Nopember 1984 telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di kantor Notaris I MADE PURYATMA,SH. Yang dituangkan dalam Akta Nomor: 36, tanggal 09-11-1984 (09 Nopember 1984).

Antara:

- **I RANTUH**, petani, bertempat tinggal di Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Bali, yang dalam PPJB disebut sebagai “**PIHAK PERTAMA/PENJUAL**”.

Dengan:

- **MARIA NENGAH SUARTI**, guru sekolah dasar, bertempat tinggal di Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Bali, yang dalam PPJB disebut sebagai “**PIHAK KEDUA/PEMBELI**”.

OBYEK YANG DIPERJANJIKAN:

Sebidang tanah hak milik pipil nomor 269, persil nomor 12, klas I, seluas kurang lebih 2050 M2 (duaribu limapuluh meter persegi),

Halaman 4 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



atas nama **I RANTUH**, terletak di Desa Cangu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali, tanah mana sedang dimohonkan konversi atas nama pihak Pertama;

5. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor:36, tanggal 09 Nopember 1984 tersebut pada pasal 7 dinyatakan bahwa: **"Apabila salah satu pihak meninggal dunia sebelum akta jual beli yang dimaksud dalam pasal 3 diatas dilaksanakan maka perjanjian ini dengan sendirinya diteruskan dan berlaku antara pihak yang masih hidup dengan ahli waris dari pihak yang meninggal dunia itu, atau antara sesama ahli waris mereka bilamana kedua-duanya meninggal dunia;**
6. Bahwa **Para Penggugat** adalah Ahli Waris yang sah dari **MARIA NENGAH SUARTI (almarhum) dan suaminya I NENGAH RIKAN (almarhum)**, yang semasa hidupnya, bertempat tinggal di Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Bali;
7. Bahwa **Para Tergugat** adalah Ahli Waris **I REMPUK (almarhum)**, yang semasa hidupnya bertempat tinggal di Desa Gumbrih, Daerah Tingkat II Jembrana, Provinsi Bali;
8. Bahwa begitu pula **Turut Tergugat I, II dan III** adalah Ahli Waris **I WAYAN GENTEH/PAN MANGKU (almarhum)**, yang semasa hidupnya juga bertempat tinggal di Desa Gumbrih, Daerah Tingkat II Jembrana, Provinsi Bali;
9. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor:36, tanggal 09 Nopember 1984 tersebut pada pasal 2 dinyatakan bahwa: "Harga dari tanah tersebut diatas ditetapkan Rp. 2.050.000,- (dua juta limapuluh ribu rupiah) jumlah uang mana **telah diterima seluruhnya oleh pihak pertama** dari pihak kedua sebelum akta ini ditandatangani dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya yang sah". Sehingga dari akta otentik ini jelaslah fakta bahwa perbuatan jual beli sebenarnya telah terjadi; -
10. Bahwa selain fakta berdasarkan akta otentik tersebut, secara de facto telah terjadi penyerahan secara fisik dari tanah obyek perjanjian tersebut di atas kepada Maria Nengah Suarti. Sejak penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tersebut tanah beserta segala sesuatu yang tertanam dan berdiri diatasnya



dibawah pemeliharaan dan penguasaan dari Maria Nengah Suarti (Almarhum) dan kini oleh Para Penggugat;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan: ***"Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat..."***. Jadi hukum yang mengatur mengenai tanah dan segala aspeknya termasuk dalam hal jual beli adalah hukum adat;

12. Bahwa dalam hukum adat transaksi jual beli terkait tanah harus dilakukan **secara terang / nyata dan kontan / tunai**, karena syarat jual beli tersebut telah terpenuhi maka proses jual beli tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga sudah sepatutnya jual-beli ini dinyatakan sah;

13. Bahwa disamping itu telah pula dibuat perjanjian pemberian **KUASA** di kantor Notaris I MADE PURYATMA,SH. Akta Nomor:37, tanggal 09-11-1984 (09 Nopember 1984).

Pemberi Kuasa:

- **I RANTUH**, petani, bertempat tinggal di banjar Padangtawang, Desa Canggu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Bali.

Penerima Kuasa:

- **MARIA NENGAH SUARTI**, Guru Sekolah Dasar, bertempat tinggal di Banjar Padangtawang, Desa Canggu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Bali.

KHUSUS

Untuk dan atas nama pemberi kuasa:

- **Mengurus permohonan balik nama/sertipikat hak atas Sebidang tanah hak milik pipil nomor 269, persil nomor 12, klas I, seluas kurang lebih 2050 M2 (duaribu limapuluh meter persegi), terletak didesa canggu nomor 114, kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali, tanah mana sedaang dimohonkan konversi keatas nama pihak Pertama;**

Halaman 6 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menjual (memindah tangankan) baik sebagian demi sebagian maupun seluruhnya (setelah sertifikat yang bersangkutan selesai/diterima dari Instansi yang berwenang) berikut segala sesuatu yang didirikan atau tertanam di atasnya;

14. Bahwa untuk melaksanakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 36, tanggal 09 Nopember 1984 dan Akta Pemberian Kuasa Nomor: 37, tanggal 09 November 1984, I Rantuh (alm) kemudian mengajukan permohonan konversi melalui bantuan **Kantor Notaris I Made Puryatma,SH**, atas Obyek yang diperjanjikan dalam PPJB tersebut diatas menjadi hak milik dengan mengajukan surat Konversi Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (No. 5 /1960) Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2/1962 tertanggal 19 Oktober 1984;
15. Bahwa hasil dari Konversi tersebut di atas adalah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No.888/Canggu, dengan Gambar Situasi tanggal 27 Juli 1985 Nomor: 2309/1985 atas nama **I RANTUH** (tanah sengketa);
16. Bahwa walaupun jual-beli tanah telah dilakukan secara tunai dan lunas, I RANTUH masih tetap tinggal di tanah sengketa sampai meninggalnya tahun 1993 **atas ijin dari Para Penggugat** karena I RANTUH tidak memiliki tempat tinggal selain di Banjar Padangtawang dan hidup sebatang kara;
17. Bahwa oleh karena hidup sebatang kara, maka keluarga Para Penggugatlah yang memelihara I Rantuh sejak tahun 1985 dan khususnya sejak yang bersangkutan mulai sakit-sakitan sejak tahun 1991 sampai meninggalnya tahun 1993;
18. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 36, tanggal 09 Nopember 1984 dan Akta Pemberian Kuasa Nomor: 37, tanggal 09 November 1984, dan karena uang pembayaran atas harga tanah telah dibayarkan oleh Maria Nengah Suarti **secara lunas** maka dalam rangka pelaksanaan dan finalisasi jual beli tanah tersebut maka Sertipikat Hak Milik No.888/Canggu, atas nama I Rantuh dikuasai oleh Maria Nengah Suarti, untuk kemudian dilakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan pejabat yang berwenang dan pendaftaran hak atas tanah / balik nama atas

Halaman 7 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Maria Nengah Suarti sebagai pembeli. Namun oleh karena Maria Nengah Suarti meninggal tanggal 30 Nopember 1986 disusul meninggalnya I Rantuh pada tahun 1993, maka hal tersebut belum dapat terlaksana;

19. Bahwa Berdasarkan tindakan dan hubungan hukum sebagaimana diuraikan di atas, dengan meninggalnya Maria Nengah Suarti, **maka otomatis berdasarkan Hak Saisine, Para Penggugat secara otomatis berhak atas tanah sengketa karena pewarisan;**

20. Bahwa pada tanggal 30 Januari 1995 Tergugat I sebagai anak dari Almarhum I REMPUK telah meminjam Asli Sertipikat Hak Milik No.888/Canggu, atas nama I Rantuh dari tangan I Nengah Rikan yang telah menguasainya secara patut dan sah menurut hukum dengan dalih untuk memberitahukan kepada keluarga besar Para Tergugat, yaitu bahwa memang benar telah terbit Sertipikat atas nama I RANTUH (bukan I RANTUH DKK);

21. Bahwa I Nengah Rikan telah meninggal pada tanggal 10 Juni 2012, dan semasa hidupnya almarhum berulang kali telah meminta kepada Tergugat agar Asli Sertipikat tersebut dikembalikan kepadanya atau ahli warisnya (para penggugat) untuk dilanjutkan ke Proses Peralihan/perubahan nama, akan tetapi **Para Tergugat tidak mengindahkan;**

22. Bahwa Turut Tergugat selama ini tidak pernah mempersoalkan transaksi yang dilakukan oleh I RANTUH atas tanah miliknya tersebut diatas;

23. Bahwa **Para Penggugat tidak mempersoalkan keberadaan Pura Hyang Ibu Pasek Gelgel Sumertha dan tetap menghormati keberadaan Pura tersebut dengan batas-batas yang sudah diketahui secara umum** oleh Pengempon Pura dan masyarakat sekitar;

24. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai Sertipikat hak milik orang lain tanpa hak adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM;**

25. Bahwa sehubungan dengan PERBUATAN MELAWAN HUKUM atas penguasaan Sertipikat Hak Milik No.888/Canggu, atas nama I Rantuh yang dilakukan oleh Para Tergugat telah membuat keresahan di hati para Penggugat sehingga menyebabkan para

Halaman 8 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



penggugat merasa tidak nyaman yang berimbas kepada produktivitas para Penggugat dalam beraktifitas;

26. Bahwa sehubungan dengan PERBUATAN MELAWAN HUKUM atas penguasaan Sertipikat Hak Milik No.888/Canggu, atas nama I Rantuh yang dilakukan oleh Para Tergugat telah menyebabkan proses peralihan/perubahan nama dalam sertipikat sebagaimana tertuang dalam PPJB dan Surat Perjanjian Pemberian Kuasa menjadi terhambat;

27. Bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah pula mengirimkan surat somasi kepada Tergugat I untuk mengembalikan Sertifikat milik Penggugat, namun usaha Para Penggugat menjadi sia-sia karena Para Tergugat sama sekali tidak menanggapi;

28. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan : "TIAP PERBUATAN MELANGGAR HUKUM YANG MEMBAWA KERUGIAN KEPADA ORANG LAIN, MEWAJIBKAN ORANG YANG KARENA SALAHNYA MENERBITKAN KERUGIAN ITU, MENGGANTI KERUGIAN TERSEBUT";

29. Bahwa ITIKAD TIDAK BAIK Para Tergugat dengan menguasai Sertipikat hak milik No.888/Canggu tersebut sudah terang benderang dan jelas, ditambah lagi dengan secara tiba-tiba Tergugat melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut yang merupakan hak dari Para Penggugat sebagai ahli waris dari Maria Nengah Suarti, **sehingga makin terang dan jelaslah itikad tidak baik dari Para Tergugat;**

30. Bahwa untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan dan karena patut diduga adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat untuk mengalihkan, menjual, membebani dengan hak tanggungan atau tindakan lain dengan maksud untuk mengalihkan kepemilikan tanah tersebut kepada pihak lain yang tidak berhak, maka para penggugat telah mengirimkan surat **permohonan Blokir tertanggal 04 Juni 2015 ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung**, sebagaimana telah disetujui berdasarkan Surat Pemberitahuan Pemblokiran Nomor: 4020/13-51.03/VI/2015 tertanggal 8 Juni 2015;

31. Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas, perbuatan yang dilakukan Para Tergugat terbukti merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan para Penggugat baik materiil maupun immaterial

Halaman 9 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



maka sewajarnya Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar ganti kerugian dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh para penggugat untuk mengurus perkara ini dan biaya Advokat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Kerugian Immatereil:

Dengan adanya perkara ini mengakibatkan nama baik para tergugat menjadi tercemar dan menimbulkan rasa malu dikalangan teman-teman dan tetangganya sehingga bila diukur dengan uang sudah sepatutnya Tergugat dihukum membayar kerugian Immatereil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Total kerugian materiil Rp.500.000.000,- + kerugian immaterial Rp.500.000.000,- = Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

32. Bahwa oleh karena para penggugat masih meragukan itikad baik Tergugat untuk memenuhi kewajiban hukumnya tersebut secara sukarela, maka para penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

Dengan alasan-alasan tersebut diatas, maka para Penggugat mengajukan Gugatan ini ke hadapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk diperiksa dan disidangkan dan apabila pemeriksaan tersebut dipandang cukup mohon agar setelah memeriksa berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum **Para Penggugat** adalah Ahli Waris yang sah dari **MARIA NENGAH SUARTI (alm)** dan suaminya **I NENGAH RIKAN (alm)**, yang semasa hidupnya, bertempat tinggal di Banjar Padangtawang, Desa Cangu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Bali;

Halaman 10 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan hukum I RANTUH adalah **pemilik yang sah** atas tanah hak milik pipil nomor 269, persil nomor 12, klas I, seluas kurang lebih 2050 M2 (duaribu limapuluh meter persegi), terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali.
4. Menyatakan hukum **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)** yang dibuat di kantor Notaris I MADE PURYATMA,SH. Akta Nomor:36, tanggal 09-11-1984 (09 Nopember 1984) antara MARIA NENGAH SUARTI dengan I RANTUH adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan hukum **Akta KUASA** yang dibuat di kantor Notaris I MADE PURYATMA,SH. Akta Nomor:37, tanggal 09-11-1984 (09 Nopember 1984) adalah sah dan mengikat;
6. Menyatakan Para Tergugat telah **melakukan perbuatan melawan hukum** karena menguasai sertifikat hak milik orang lain tanpa hak;
7. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No.888/Canggu, atas nama I Rantuh kepada Para Penggugat otomatis dan seketika terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Para Tergugat karena perbuatannya untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada para Penggugat, berupa kerugian materiil Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) + kerugian immatreil Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga total menjadi Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
9. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukum terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum **Para Turut Tergugat** untuk menghormati putusan ini dan membantu melaksanakan proses Jual Beli di hadapan PPAT sebagai pelaksanaan dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual

Halaman 11 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli (PPJB) Nomor:36, tanggal 09 Nopember 1984 dan Akta Kuasa Nomor:37, tanggal 09 Nopember 1984;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut (ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

A. Exceptio temporis (eksepsi daluwarsa)

Bahwa PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Denpasar teregestrasi No: 701/Pdt. G/2017/PN.DPS. tertanggal **28-8-2017 (28 Agustus 2017)** dengan dalil gugatannya pada Poin 4 menyatakan:

I Rantuh pada masa hidupnya, pada **tanggal 9 Nopember 1984** telah membuat **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)** yang dibuat di kantor Notaris I MADE PURYATMA,SH. Yang dituangkan dalam Akta Nomor: 36, tanggal **09-11-1984 (09 Nopember 1984)**.

Antara:

- **I RANTUH**, petani, bertempat tinggal di Banjar Padangtawang, Desa canggu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Bali, yang dalam PPJB disebut sebagai "**PIHAK PERTAMA/PENJUAL**".

Dengan:

- **MARIA NENGAH SUARTI**, guru sekolah dasar, bertempat tinggal di Banjar Padangtawang, Desa Canggu, Kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Bali, yang dalam PPJB disebut sebagai "**PIHAK KEDUA/PEMBELI**".

Dengan dasar tanggal pengajuan Gugatan dari tanggal pembuatan **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)** tertanggal **09-11-1984 (09 Nopember 1984)** oleh para Penggugat ada selisih 33 tahun, maka perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyatakan perikatan-perikatan hapus : salah satunya adalah Karena Lewat Waktu atau Kadaluarsa sesuai dengan
Halaman 12 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS

Disclaimer

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



Pasal 1946 KUH Perdata, dimana perjanjian telah dinyatakan lewat waktu (*expiration*) atau daluwarsa.

Selain itu, mengingat rentang waktu sejak dibuatnya PPJB tersebut sampai dengan perkara tersebut bergulir di pengadilan telah melebihi masa Daluwarsa yang ditentukan oleh hukum untuk menuntut, yaitu selama 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 1967**

KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena kedaluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya kedaluwarsa itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak.....

B. Eksepsi Prosesuil

Bila dilihat dari dasar hukum formil/hukum acara, maka persoalan serupa telah pernah diputus dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dengan adanya Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 130 K/Pdt/2017 Tanggal 30 Maret 2017 antara I Wayan Sarjana Tarsisius (dkk) sebagai Para Pemohon Kasasi melawan I Made Sudirtha Simon sebagai Termohon Kasasi, dimana dalam pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Kasasi adalah:

Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata Perjanjian *in casu* perjanjian pengikatan jual beli tidak sah jika perjanjian tersebut dibuat oleh pihak tanpa kebebasan kehendak atau di bawah tekanan pihak lain;
- Bahwa terbukti dalam perkara *a quo* perjanjian pengikatan jual beli atas objek sengketa antara I Rantuh dengan orang tua Para Pemohon Kasasi dibuat ketika I Rantuh berada dalam usia tua dan dalam keadaan sakit, serta berada dalam perawatan orang tua Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli, sehingga telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi bahwa I Rantuh sebagai penjual tidak memiliki kebebasan kehendak, karena itu Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah **cacat secara hukum**;

Halaman 13 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



Berdasarkan pertimbangan di atas, maka putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: I WAYAN SARJANA TARSISIUS dan kawan-kawan tersebut **harus ditolak**;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 130 K/Pdt/2017 Tanggal 30 Maret 2017 telah memenuhi tentang asas ***nebis in idem*** yang terdapat pada ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang memuat tentang soal yang dituntut adalah sama yaitu berdasarkan **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)** yang dibuat di kantor Notaris I MADE PURYATMA,SH. Yang dituangkan dalam Akta Nomor: 36, tanggal 09-11-1984 (09 Nopember 1984); **dimajukan oleh Para Penggugat** yang sama antara lain: **1.I WAYAN SARJANA TARSISIUS, 2.I NYOMAN SARWADI, 3.PAULUS I WAYAN PURYADI, 4.CAROLUS I NYOMAN MARIADI, 5.STEFANUS I MADE SARTIKA** ; terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula antara lain **I MADE SUDIRTHA SIMON** selaku Tergugat I dan **TH KT. SUNARTHA** selaku Tergugat II yang selanjutnya dalam gugatan disebut sebagai **PARA TERGUGAT** serta **TURUT TERGUGAT** masing-masing **I WAYAN SUTERJA** sebagai turut tergugat I, **I MADE SUAMBA** sebagai turut tergugat II, dan **I WAYAN MIASA** sebagai turut tergugat III yang juga selanjutnya dalam gugatan disebut sebagai **PARA TURUT TERGUGAT** yang dalam silsilah termuat sebagai **ahli waris** I Rantuh sebagai mana yang telah diakui juga oleh Para penggugat dalam gugatan Para Penggugat yang diuraikan pada point 2.

Mengingat pada pengertian tentang asas ***nebis in idem*** yang terdapat pada ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi **"Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak –**

Halaman 14 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula". Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama pula.

Oleh karena gugatan Para Penggugat **daluwarsa** dan memenuhi asas **nebis in idem** maka patutlah menurut hukum gugatan aquo dikesampingkan atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara serta Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak seluruh dalil dalam gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan jelas.
2. Bahwa gugatan Para Penggugat yang diuraikan pada point 1 adalah tidak benar I Rantuh (alm) hidup sebatang kara, melainkan I Rantuh (alm) tidak Punya keturunan namun mempunyai Keponakan yang merupakan anak dari saudara kandung dari I Rantuh (alm) yang berhak atas tanah sengketa dan selama hidupnya dipelihara oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan atau saudara satu waris yang lainnya;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat yang diuraikan pada point 2 adalah benar I Rantuh (almarhum) memiliki 2 (dua) orang saudara laki-laki yang bernama:
 1. **I Wayan Genteh/Pan Mangku** (almarhum) yang mempunyai 3 (tiga) orang anak laki-laki yang masing-masing bernama;
 - **I Wayan Suterja**
 - **I Nyoman Mija.**Bahwa I Nyoman Mija (almarhum) mempunyai anak Laki-laki bernama **I Made Suamba**
 - **I Wayan,Putru.**Bahwa I Wayan Putru (almarhum) mempunyai anak Laki-laki bernama **I Wayan Miasa**
 2. **I Rempug** (almarhum) yang mempunyai 3 (tiga) orang anak takilaki yang

Halaman 15 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing bernama:

- **I Made Sudirtha Simon**
- Nyoman Soken (almarhum);
- **TH Ketut Sunartha**

4. Bahwa gugatan Para Penggugat yang di uraikan pada point 3 tidak benar dan tidak beralasan hukum sama sekali, Para Penggugat telah menyerahkan/melepaskan secara "lasia" sebidang tanah tersebut diatas sekitar setuas 200m2 diperuntukkan bagi berdirinya **Pura Hyang Ibu Pasek Gelgel Sumertha** yang diempon oleh Pretisentana Pasek Gelgel Aan Banjar Babakan, Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, padahal secara Yuridis sebidang tanah dengan pipil nomor 269, persil nomor 12, kelas I, seluas kurang tebih 2050 M2 (duaribu lima puluh meter persegi), atas nama I RANTUH, yang tertetak di Desa Canggu, kecamatan Kuta, Daerah Tingkat II Badung, Daerah Tingkat I Bali yang telah bersertipikat Nomor 888 Desa Canggu atas nama I Rantuh adalah merupakan hak waris dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat bersama segenap ahli waris dari I Rantuh (alm) dan sertipikat nomor 888 Desa Canggu di pegang oleh Segenap ahli waris dari I Rantuh (alm).
5. Bahwa gugatan Para Penggugat point 4 adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum sama sekali, karena yang menjadi dasar gugatannya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 yang cacat hukum, karena Konteks kata " Pengikatan" di atas adalah bahwa Para Penggugat bermaksud mengatakan adanya sebuah Perjanjian antara Para Pihak yang mengikat dan menjadi hubungan hukum di antara mereka, sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang mendefinisikan Perjanjian sebagai "Suatu Perbuatan dengan mana satu orang atau tebih mengikatkan dirinya terhadap Satu Orang yang lain atau lebih", sehingga patutlah untuk dibatalkan serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, oleh karena :
 - a. Isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum karena tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat-syarat sebagai berikut :

Halaman 16 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
Kecakapan untuk membuat suatu Perikatan ;
Suatu hal tertentu ;
Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak yang harus ada atau dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Kedua syarat yang pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dinamakan syarat obyektif dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

- b. Bahwa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 tersebut dibuat bertentangan dengan hukum dan norma serta kepatutan, terbukti bahwa akta tersebut dibuat pada saat Almarhum I Rantuh (alias Nang Kapur) dalam keadaan sakit keras, daya ingatannya yang menurun (tidak cakap membuat perjanjian), karena lanjut usia dan saat itu sudah berumur 74 tahun, pikun-pikunan, dan kondisi badannya yang lemah, sehingga tidak mungkin I Rantuh (alm) "dapat datang menghadap dihadapan Notaris" untuk membuat dan cap jempol Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diatas;

Almarhum I Rantuh (alias Nang Kapur) saat itupun tidak didampingi saudara-saudaranya atau ahli warisnya, ketika itu Tergugat I sempat menanyakan kepada I Rantuh tentang tanah tersebut sudah dijual atau belum " saat itu I Rantuh mengatakan tidak pernah menjual tanah sengketa kepada siapapun. Namun pada waktu I Rantuh sedang sakit keras dipaksa untuk mencap jempol surat yang dilakukan oleh I Nengah Rikan dan Maria Nengah Suarti (Bapak dan ibu dari Para Penggugat) dirumah I Rantuh yang dilakukan secara diam-diam tanpa diketahui Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan atau Para ahli waris lainnya, sebagaimana telah diakui sendiri oleh I Nengah Rikan (alm) dalam suratnya yang menulis surat kepada TH I Ketut Sunartha di Gumbrih, Jembrana yang menyebutkan bahwa "I Rantuh (alias Nang Kapur alm) saat itu dalam keadaan sakit dengan fisik yang lemah". Dalam catatan surat

Halaman 17 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



tersebut I Nengah Rikan mengundang TH I Ketut Sunartha untuk datang ke Padangtawang, Cangu, Kuta pada Sabtu, tanggal 15- 7- 1984 pukul 14 00 Sehingga perlu dipertanyakan mengapa I Nengah Rikan begitu aktif **mencampuri** urusan keluarga Para Tergugat dan Para Turut Tergugat ? Pada hal Tergugat I ada di Denpasar dan saudara satu waris juga ada di Padangtawang yang setiap hari merawat I Rantuh saat itu sedang sakit dan fisik yang lemah) ternyata maksud dan tujuannya adalah I Nengah Rikan (alm) mempunyai niat tidak baik yang ingin menguasai seluruh harta yang dimiliki I Rantuh (alm) dengan cara licik dan melawan hukum.

Dari uraian tersebut diatas terkuaklah fakta bahwa I Rantuh (alm) saat itu sakit keras dan fisiknya lemah dan "tidak cakap bertindak dalam hukum", untuk membuat suatu Perjanjian, oleh karenanya patut menurut hukum Perjanjian Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 tersebut oleh Majelis Hakim di **kesampingkan** atau dibatalkan.

Kemudian pada tanggal 5 Desember 1984 ternyata I Nengah Rikan membuat Surat Pernyataan dan Perjanjian, antara I Nyoman Rempug (Bapak dari Para Tergugat) dengan I Nengah Rikan yang disaksikan oleh istrinya I Nengah Rikan yang bernama **MARIA NENGAH SUARTI**, yang pada pokoknya merupakan **Perjanjian Utang Piutang dengan jaminan** pipil nomor 269, persil 12 kelas I luas 20,5 are terletak di Desa Cangu Nomor 114, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung.

Pasal 2 menyebutkan pihak pertama telah menerima uang sejumlah Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah), dengan jaminan tanah seluas 10 (sepuluh) are dan kemudian didalam Pasal 4, Pasal 5 ditentukan klausule jika tidak terjadi Jual beli maka I Nyoman Rempug harus mengembalikan uang Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) serta dikenai bunga 3 % dan jika dalam waktu 6 (enam) bulan tidak juga mengembalikan uang tersebut I Nengah Rikan akan melakukan Penyitaan terhadap barang-barang miliknya senilai Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah). Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan atau segenap ahli waris dari I Rantuh (alm) pernah bertemu dengan I Nengah Rikan untuk membicarakan tentang utang piutang tersebut, untuk dilunasi namun pembicaraan tersebut tidak berhasil.

Dari uraian diatas tampak jelas terhadap objek sengketa Pipil Nomor 269, Persil 12, Kelas I, Luas : 20,5 are ternyata dibebani 2 (dua)

Halaman 18 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



perjanjian yang berbeda. Didalam PPJB Nomor 36 disebutkan jual beli keseluruhan tanah sengketa sedangkan dalam Perjanjian tanggal 5 Desember 1984 jual beli dengan jaminan tanah 10 (sepuluh) are. Sehingga ada selisih luas 10,5 are. Mana mungkin terjadi jual beli terhadap objek sengketa yang sama dengan luas tanah yang berbeda. Jelaslah perjanjian tersebut bertentangan dengan hukum dan bertentangan pula dengan norma kepatutan, oleh karenanya Perjanjian tanggal 5 Desember 1984 patut pula oleh Majelis Hakim di nyatakan batal demi hukum ;

Dengan demikian syarat utama untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPer yang memerlukan **kesepakatan dari mereka yang mengikatkan diri**, tidak pula terpenuhi. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 dibuat tanpa kesepakatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan atau segenap ahli waris dari I Rantuh (alm).

- c. Dengan demikian jelaslah bahwa isi akta tersebut sangatlah tidak benar dan telah bertentangan dengan hukum karena didasarkan kepada **sesuatu yang tidak halal** yaitu adanya **etikad tidak baik dari orang tua Para Penggugat** membuat perjanjian jual beli dengan I Rantuh (alm) yang nyata-nyata dalam keadaan sakit keras dan tidak cakap bertindak secara hukum, sehingga berdasarkan Pasal 1323 KUHPer patutlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 untuk dibatalkan;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat point 5 dan point 6 sepanjang menyangkut pribadi Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak akan menanggapi.
7. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat point 7, Para Tergugat adalah Ahli Waris I REMPUG (almarhum), tidak benar yang semasa hidupnya semuanya bertempat tinggal di Desa Gumbrih, Daerah , Tingkat II Jembrana, Provinsi Bali, karena TERGUGAT I yang bernama I MADE SUDIRTHA SIMON, tanggal lahir 11 Maret 1942, laki-laki, pekerjaan swasta , tinggal di Denpasar tepatnya di Jalan Tukad Pakerisan Gg. XVII/No.8 Panjer Kangin, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali.
8. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat point 8 memang benar Turut Tergugat I, II dan III adalah Ahli Waris I **WAYAN GENTEH/PAN**



MANGKU (almarhum), yang semasa hidupnya juga bertempat tinggal di Desa Gumbrih, Daerah Tingkat II Jembrana, Provinsi Bali;

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat point 9 adalah tidak benar, karena semasa hidup I Rantuh telah menyatakan kepada Tergugat I bahwa I Rantuh tidak pernah menjual tanah dan pula tidak pernah menerima uang sebesar Rp 2.050.000,- (dua juta lima puluh ribu rupiah), karena faktanya tidak ada perubahan dalam hidup I Rantuh saat itu. Seperti rumahnya tetap seperti semula tidak pernah ada perbaikan, dan juga I Rantuh semasa hidupnya sama sekali tidak punya tabungan atau deposito apapun sampai I Rantuh meninggal dunia.
10. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat point 10 adalah tidak benar, karena penguasaan secara paksa terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Maria Nengah Suarti dan kini ditempati Para Penggugat dengan **tanpa hak** adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan melawan hukum. Karena Faktanya sertifikat hak milik Nomor 888 Desa Cangu tersebut, masih atas nama I Rantuh, sehingga tanah tersebut adalah merupakan hak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan atau segenap ahli waris dari I Rantuh almarhum.
11. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat point 11 dan point 12 adalah tidak benar, karena faktanya tidak pernah terjadi Jual Beli tanah antara I Rantuh dengan Maria Nengah Suarti serta I Rantuh (alm) sampai sekarang Tergugat dengan segenap ahli waris tidak pernah berniat untuk menjual tanah tersebut. oleh karenanya patut menurut hukum PPJB Nomo. 36 tanggal 9 Nopember 1984 dinyatakan batal demi hukum ;
12. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat point 13 adalah tidak benar, dan bertentangan dengan hukum. Kuasa Nomor 37 tanggal 9 Nopember 1984 tersebut tidak dibuat dihadapan Notaris akan tetapi dibuat dan dicap jempol di rumah I Rantuh, ketika I Rantuh sakit keras. sudah tua, pikun-pikunan dan kondisi masih lemah serta tidak bisa berjalan, mana mungkin bisa hadir menghadap di Kantor Notaris untuk membuat kuasa. Dan tanpa didampingi oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan atau segenap ahli warisnya, sangat jelas bahwa kuasa tersebut adalah akal-akalan dari Maria Nengah Suarti dan I Nengah Rikan, didalam kuasa tersebut disebutkan "Menjual

Halaman 20 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(memindahtangankan) baik sebagian demi sebagian maupun seluruhnya (setelah sertifikat yang bersangkutan selesai/diterima dari instansi yang berwenang) berikut segala sesuatu yang didirikan atau tertanam diatasnya," Apakah yang dimaksudkan bagian demi sebagian? jelas kalimat seperti itu menimbulkan pertanyaan, mengapa mesti sebagian demi sebagian? sedangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 disebutkan dijual keseluruhan dengan luas 2050 M2, kemudian dalam perjanjian tanggal 5 Desember 1984 utang piutang dengan jaminan tanah seluas 10 are, fakta ini sangat membingungkan karena antara satu dengan yang lainnya saling bertentangan atau kontradiksi.

Selain itu juga sebagaimana Surat Kuasa juga memiliki batas waktu berlakunya / batas waktu berakhirnya, yang diatur dalam ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara, sebagai berikut:

1. Atas kehendak pemberi kuasa
2. Atas permintaan penerima kuasa
3. Persoalan yang dikuasakan telah dapat diselesaikan
4. Salah satu pihak meninggal dunia
5. Salah satu pihak dibawah pengampuan (Curatele)
6. Salah satu pihak dalam keadaan pailit
7. Karena perkawinan perempuan yang memberi atau yang menerima kuasa.

Mengingat surat Kuasa itu dipergunakan untuk penyelesaian Sertipikat Hak Milik No.888/Canggu, dengan Gambar Situasi tanggal 27 Juli 1985 Nomor: 2309/1985 atas nama I RANTUH dan Sertipikat telah selesai **tahun 1985**, maka salah satu syarat Pasal 1813 KUHPerdara tentang Persoalan yang dikuasakan telah dapat diselesaikan, sepatutnya penerima kuasa menyerahkan Kuasa atau hasil kuasa yang diberikan oleh Pemberi Kuasa. Tapi kenyataan sampai Pemberi Kuasa (I Rantuh) meninggal Dunia Tahun 1993 tidak pernah diberikan oleh Orang Tua Para Penggugat, oleh karenanya patut menurut hukum kuasa tertanggal 9 Nopember 1984 dibatalkan oleh Majelis Hakim.

13. Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat point 14 adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum karena kenyataannya pada tahun 1984 I Rantuh sudah sakit keras, fisik yang lemah dan kondisi
- Halaman 21 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS*

Disclaimer

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



sakit-sakitan, tidak mampu berjalan, serta tanpa didampingi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan atau segenap ahli warisnya, sehingga tidak mungkin I Rantuh datang menghadap dihadapan Notaris I Made Puryatma,SH di Denpasar, dimana jarak antara Canggu Kuta dengan Kota Denpasar Cukup jauh. Bahwa sesuai dengan Pasal 19 ayat 1 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 dengan perubahan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris disebutkan "**Notaris wajib mempunyai hanya satu Kantor, yaitu ditempat kedudukannya**". Kemudian didalam Penjelasan pasal 19 ayat I Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dikatakan bahwa "dengan hanya mempunyai satu kantor berarti **Notaris dilarang mempunyai Kantor Cabang, Perwakilan, dan atau bentuk lainnya**". Oleh karenanya PPJB Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 dan Kuasa tanggal 9 Nopember 1984 patut menuruthukum dibatalkan ;

14. Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat point 15 memang benar hasil dari Konversi adalah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No.888/Canggu, dengan Gambar Situasi tanggal 27 Juli 1985 Nomor: 2309/1985 atas nama I RANTUH, sehingga tindakan orang tua Para Penggugat adalah tindakan melawan hukum karena melakukan tindakan pengurusan sertifikat objek sengketa tanpa sepengetahuan dan tidak melibatkan saudara dan seluruh ahli waris dari I Rantuh (alm), sehingga semua biaya yang dikeluarkan untuk mengurus sertifikat Nomor 888 Desa Canggu atas nama I Rantuh merupakan risiko yang harus ditanggung sendiri oleh Maria Nengah Suarti.
15. Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat point 16 secara yuridis terbitkannya Sertipikat Hak Milik No.888/Canggu, dengan Gambar Situasi tanggal 27 Juli 1985 Nomor: 2309/1985 adalah atas nama I RANTUH sudah sepatutnya namanya yang tercantum di dalam sertifikat tersebut sebagai yang punya Hak milik atas tanah dan berhak juga untuk menempati tanah yang menjadi miliknya bukan atas ijin dari Para Penggugat.
16. Bahwa terhadap gugatan Para Penggugat point 17 tidak benar yang disampaikan oleh para Penggugat yang menyebutkan bahwa oleh karena hidup sebatang kara, maka keluarga Para Penggugatlah yang memelihara I Rantuh sejak tahun 1985 dan khususnya sejak yang bersangkutan mulai sakit-sakitan sejak tahun 1991 sampai

Halaman 22 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



meninggalnya tahun 1993; sedangkan pernyataan dari orang tua Para Penggugat yang bernama I Nengah Rikan menyataka pada tahun 1984 I RANTUH phisiknya telah lemah dengan kondisi sakit-sakitan, kadang-kadang bisa tidak makan karena tidak mampu memasak atau tidak mampu membeli sesuatu untuk dimakan , maka orang tua Para Penggugatlah yang memelihara I Rantuh.

17. Bahwa gugatan Para Penggugat point 18 adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum karena PPJB Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 dan Kuasa tanggal 9 Nopember 1984 dibuat atas dasar etikad tidak baik dari Maria Nengah Suarti yang bermaksud menguasai seluruh harta yang dimiliki I Rantuh secara tanpa hak dan melawan hukum. Dan tidak benar I Rantuh menerima uang pembelian tanah objek sengketa dari Maria Nengah Suarti, serta I Rantuh tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada siapapun termasuk kepada Maria Nengah Suarti.;
18. Bahwa gugatan Para Penggugat point 19 tidak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tanggapinya sepanjang menyangkut diri Para Penggugat.
19. Bahwa gugatan Para Penggugat point 20 adalah tidak benar Tergugat I meminjam sertipikat dan sangat tidak masuk akal Tergugat I meminjam sertipikat yang merupakan hak dari Tergugat I dan dengan segenap ahli waris dari I Rantuh (alm) karena faktanya sertipikat tersebut atas nama I Rantuh yang merupakan Paman dari ParaTergugat dan Para Turut Tergugat merupakan salah satu ahli waris dari I Rantuh (alm).
Dalil gugatan Para Penggugat mengatakan tidak ada kaitan dengan keluarga I Nyoman Rempug di Gumbrih Jembrana adalah dalil yang menyesatkan dan bertentangan dengan apa yang sudah didalilkan pada uraian diatas;
20. Bahwa gugatan Para Penggugat point 21, point 22, point 23, point 24 dan point 25 adalah tidak berdasarkan hukum karena sertipikat Nomor 888 Desa Canggu atas nama I Rantuh adalah merupakan hak waris dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat bersama segenap ahli waris dari I Rantuh (alm) dan sertifikat nomor 888 Desa Canggu di pegang oleh Tergugat I dan atau ahli waris dari I Rantuh (alm), sehingga apa yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat beserta segenap ahli waris adalah sudah benar secara hukum;

21. Bahwa point 26 gugatan Para Penggugat tentang somasi yang dikirimkan kepada Tergugat I adalah salah alamat, karena ahli waris dari I Rantuh (alm) tidak hanya Tergugat I, sejak semula sampai saat ini adalah sah secara hukum milik I Rantuh dan sekarang Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagai ahli warisnya dan tidak pernah diperjual belikan kepada siapapun termasuk kepada Maria Nengah Suarti, sehingga klaim Para Penggugat yang mengatakan Para Tergugat meminjam sertifikat nomor 888 desa Canggu adalah tidak benar ;
22. Bahwa gugatan Para Penggugat point 27, point 28 adalah tidak berdasarkan hukum, karena Para Tergugat tidak pernah merugikan kepada pihak manapun termasuk terhadap Para Penggugat, karena semua dilakukan Para Tergugat sudah sesuai dengan hukum dan pembayaran pajak yang dilakukan Tergugatpun adalah perbuatan yang dibenarkan oleh hukum, karena sebagai setiap warganegara yang baik wajib membayar pajak karena memiliki tanah.;
23. Bahwa gugatan Para Penggugat point 29 adalah tindakan Para Penggugat yang berlebihan dan bertentangan dengan hukum karena melakukan pemblokiran sertifikat bukan karena merupakan hak milik dari Para Penggugat melainkan pemblokiran tersebut dilakukan pihak Kantor Pertanahan karena tanah milik Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dengan segenap ahli waris I Rantuh karena digugat atau diperkarakan oleh Para Penggugat, sehingga patut menurut hukum pemblokiran tersebut dicabut kembali oleh Kantor Pertanahan karena bertentangan dengan hukum;
24. Bahwa gugatan Para Penggugat point 30 adalah suatu dalil yang tidak benar secara hukum, karena Para Tergugat tidak pernah merasa merugikan Pihak lain atau merugikan Para Penggugat oleh karenanya dalil point 28 ini patut ditolak;
25. Bahwa gugatan Para Penggugat point 31 tidak beralasan menurut hukum karena Para Tergugat tidak pernah merugikan para Penggugat sehingga dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) adalah patut ditolak;

Halaman 24 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian diatas, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

1. Menolak gugatan Para Penggugat Dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

III. DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa Para Penggugat dan Para Turut Penggugat Dalam Rekonvensi / Para Tergugat dan Para Turut Tergugat Dalam Konvensi mohon agar hal-hal atau dalil-dalil yang telah diuraikan Dalam Konvensi dimasukkan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan Dalam gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa dalam gugatan Para Tergugat Dalam Rekonvensi/Para Penggugat Dalam Konvensi menyatakan telah membeli tanah milik I Rantuh (alm) yang merupakan harta warisan dari Para Penggugat dan Para Turut Penggugat Dalam Rekonvensi / Para Tergugat dan Para Turut Tergugat Dalam Konvensi yang didasarkan kepada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984; PPJB Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 menurut Para Penggugat dalam rekonvensi adalah cacad hukum karena tidak memenuhi persyaratan sahnyanya perjanjian jual beli sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Per. Selain itu Para Tergugat dalam Rekonvensi/ Para Penggugat dalam Konvensi mempunyai etika tidak baik dengan maksud ingin menguasai objek sengketa dengan melawan hukum, dengan melakukan kecurangan seakan-akan sebagai pembeli yang baik akan tetapi sebaliknya dengan secara licik dan berpura-pura telah membeli objek sengketa dari I Rantuh; Tindakan Para Tergugat dalam Rekonvensi /para Penggugat dalam Konvensi tersebut diatas dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUH Per, karena dengan sengaja memasukkan data dan keterangan yang tidak benar menurut hukum kedalam AKTA atau PPJB nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 sehingga sangat merugikan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi.

Halaman 25 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS

Disclaimer

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

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



3. Bahwa Perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat dalam Rekonvensi /Para Penggugat dalam Konvensi terlihat pada data dan keterangan yang diuraikan dalam PPJB nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 adalah sebagai berikut :

a. Bahwa dibuatnya Akta PPJB nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 ketika I Rantuh dalam keadaan sakit-sakitan, fisiknya yang lemah, saat itu I Rantuh sudah berumur 74 tahun, tidak mampu bangkit dari tempat tidur. Hal ini menunjukkan betapa sangat lemah daya ingat I Rantuh karena sakit yang dideritanya. Untuk berdiri saja sudah tidak mampu apalagi berjalan.

Dengan kondisi kesehatan seperti ini bagaimana mungkin I Rantuh dapat datang menghadap langsung dihadapan Notaris I Made Puryatma,SH di Denpasar, Jadi sangat tidak mungkin I Rantuh bisa datang menghadap secara langsung dihadapan Notaris. sehingga menjadi tidak benar halaman depan akta PPJB nomor 36 yang rnengatakan "Pada hari ini, Jumat tanggal 9 Nopember 1984, Hadir dihadapan saya, I Made Puryatma,SH dan Notaris kenal adalah tidak benar adanya dan kondisi I RANTUH (alm) saat itu **bertentangan** dengan isi akta PPJB nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 tersebut, jelas tidak cakap bertindak dalam hukum;

b. Bahwa dalam pasal 1 PP JB nomor 36 disebutkan "Pihak pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri akan menjual dst semasa hidup I Rantuh mengatakan kepada Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi tidak pernah menjual tanah kepada siapapun termasuk kepada Maria Nengah Suarti.

Demikian pula yang disebutkan dalam pasal 2 PPJB tersebut adalah tidak benar I Rantuh menerima uang sejumlah Rp 2.050.000,- (dua juta lima puluh ribu rupiah), faktanya selama hidupnya semua kebutuhan hidup I Rantuh Para Penggugat dalam Rekonvensi yang menanggung sampai biaya kematian almarhum Dan selama hidupnya I Rantuh sama sekali tidak ada perubahan apapun seperti rumahnya tetap seperti aslinya dan juga tidak ada memiliki simpan an uang di Bank atau ditempat lain.

c. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 5 menyebutkan "Sementara jual beli dari tanah yang dimaksud diatas belum dilaksanakan, " bagaimana mungkin jual beli objek sengketa belum terlaksana, kemudian objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dikuasai, jelas perbuatan menguasai objek sengketa adalah tidak sah dan jelas-jelas bertentangan dengan hukum.

- d. Bahwa Akta Kuasa tertanggal 9 Nopember 1984 adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, karna faktanya I Rantuh saat itu sakit-sakitan dan kondisi fisiknya - lemah sehingga tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, seharusnya I Rantuh didampingi oleh saudara-saudaranya dan atau ahli warisnya. Namun faktanya Maria Nengah suarti membuat kuasa ini secara diam-diam tanpa seijin dan atau sepengetahuan segenap ahli warisnya dari I Rantuh, apa yang dilakukan oleh Maria Nengah Suarti adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum.
4. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka sudah sepantasnya Majelis Hakim membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 dan Akta Kuasa tertanggal 9 Nopember 1984 yang dibuat dengan data dan keterangan yang tidak benar tersebut.
5. Bahwa oleh karena objek sengketa dikuasai dan berdiri bangunan serta ditempati oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi secara melawan hukum dan tidak sah maka Para Tergugat dalam Rekonvensi/ Para Penggugat dalam Konvensi haruslah dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi dalam keadaan kosong, serta membongkar seluruh bangunan yang dibuat oleh Para Tergugat dalam rekonvensi bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh Pihak Kepolisian.
6. Bahwa tindakan Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi menguasai objek sengketa yang didasarkan pada PPJB Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 dan Akta Kuasa tanggal 9 Nopember 1984 adalah tidak sah karena didasarkan pada Akta yang cacat hukum dan Fiktif sehingga perbuatan menguasai objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum, serta telah menimbulkan kerugian pada Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi, berupa kerugian materiil dan immateriil sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil yakni berupa:

Kerugian yang diderita Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi sehubungan dengan perkara a quo sebagai berikut :

Halaman 27 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya perkara	Rp.
10.000.0000,-	
Menguasai tanah selama 33 tahun	Rp.
66.000.000,-	
(per tahun Rp 2 000.000)	
Biaya transportasi dalam mengurus perkara	Rp.
5.000.000,-	
Biaya konsumsi	Rp.
1.500.000,-	

Rp. 82.500.000,-

Maka jumlah keseluruhan biaya sebesar Rp 82.500 000,- (Delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

b. Kerugian Inmateriil:

Akibat dari tindakan Para Tergugat dalam Rekonvensi/ Para Penggugat dalam Konvensi maka Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi merasa dirugikan secara inmateriil berupa banyaknya waktu, pikiran, dan tenaga yang terbuang percuma atau sia-sia timbulnya rasa cemas karena tanahnya disengketakan dikuasai secara tidak sah oleh Para Tergugat dalam Kekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi, sehingga sangat beralasan hukum bagi Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi untuk menuntut ganti kerugian yang sangat sulit dinilai dengan uang. Untuk memudahkan Pengadilan, Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi menetapkan sebesar Rp 2.000.000 000,- (dua milyar rupiah) atau yang dianggap wajar dan adil menurut hukum (*ex aequo et bono*)

7. Bahwa Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi akan memindahkan tangankan atau mengalihkan objek sengketa, maka untuk mencegah kesulitan dalam pelaksanaan putusan nanti, Para Penggugat dalam Rekonvensi /Para Tergugat dalam Konvensi mohon agar Pengadilan

Halaman 28 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Denpasar berkenan untuk terlebih dahulu memerintahkan untuk diletakkan sitajaminan (CB) atas objek sengketa ;

8. Bahwa Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi juga mohon putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) hal ini didasarkan bukti Putusan Kasasi Mahkamah Agung (terlampir) dan bukti sertifikat tanah HM Nomor 888 Desa Canggu atas nama I Rantuh (alm), meskipun terhadap putusan ini diajukan verzet, banding atau kasasi.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa Maria Nengah Suarti dan atau Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 dan Akta Kuasa tanggal 9 Nopember 1984 yang tidak benar, pura-pura dan fiktif serta melawan hukum ;
3. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 36 tanggal 9 Nopember 1984 dan Akta Kuasa tanggal 9 Nopember 1984 adalah cacat hukum sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Tgl. 26 Juli 2016 No. 71 /Pdt/2016 / PT.Dps. dan diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 30 Maret 2017 No. 130 K / Pdt / 2017 oleh karenanya patut secara hukum dibatalkan ;
4. Menyatakan hukum Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi menguasai dan menempati objek sengketa adalah tidak sah ;
5. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi dalam keadaan kosong, serta membongkar seluruh bangunan yang didirikan oleh Para Tergugat dalam rekonvensi, bila perlu pelaksanaannya dibantu oleh aparat Kepolisian;
6. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti kerugian :

Halaman 29 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



a. Kerugian Materiil, yakni berupa :

Kerugian yang diderita Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi sehubungan dengan perkara a quo sebagai berikut :

Biaya perkara	Rp.
10.000.0000,-	
Menguasai tanah selama 33 tahun	Rp.
66.000.000,-	
(per tahun Rp 2 000.000)	
Biaya transportasi dalam mengurus perkara	Rp.
5.000.000,-	
Biaya konsumsi	Rp.
1.500.000,-	

Rp. 82.500.000,-

Maka jumlah keseluruhan biaya sebesar Rp 82.500 000,- (Delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

b. Kerugian Imateriil :

Akibat dari tindakan Para Tergugat dalam Rekonvensi/ Para Penggugat dalam Konvensi maka Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi merasa dirugikan secara imateriil berupa banyaknya waktu, pikiran, dan tenaga yang terbuang percuma atau sia-sia, timbulnya rasa cemas karena tanahnya disengketakan dikuasai secara tidak sah oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi, sehingga sangat beralasan hukum bagi Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi untuk menuntut ganti kerugian yang sangat sulit dinilai dengan uang. Untuk memudahkan Pengadilan, Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi menetapkan sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) atau yang dianggap wajar dan adil menurut hukum (*ex aequo et bono*)

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang diletakkan atas objek sengketa :

Halaman 30 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) meskipun terhadap putusan ini diajukan verzet, banding atau kasasi.
9. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 701/Pdt.G/2017/PN Dps tanggal 23 Agustus 2018, yang amar selengkapanya berbumnyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.866.000,-(dua juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak hadir pada hari persidangan pembacaan putusan tersebut, maka Jurisita Pengadilan Negeri Denpasar telah memberitahukan amar putusan tersebut kepada Kuasa Para Penggugat sebagaimana Risalah Pemberitahuan Putusan Nomor 701/Pdt.G/2017/PN Dps tertanggal 13 September 2018;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Kuasa Hukum Para Pembanding/Para Penggugat telah memohon pemeriksaan dalam tingkat

Halaman 31 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding Nomor 91/Akta Pdt.Banding/2018/PN Dps, tanggal 24 September 2018, yang dibuat oleh DEWA KETUT PUTRA WIJAYA,SH. Plh. Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama kepada Kuasa Para Terbanding /Para Tergugat, Para Turut Terbanding /Para Turut Tergugat sebagaimana suratnya masing-masing tertanggal 30 Oktober 2018 dan tanggal 31 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding/Para Penggugat telah mengajukan Memori Banding sebagaimana suratnya tertanggal 5 Nopember 2018 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding/Para Tergugat, dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat sebagaimana suratnya masing-masing tertanggal 19 Nopember 2018 dan tanggal 26 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding/Para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding sebagaimana suratnya tertanggal 30 Nopember 2018 dan selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan dengan seksama kepada Kuasa Hukum Para Pembanding/Para Penggugat sebagaimana suratnya tertanggal 13 Desember 2018;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Kuasa Hukum Para Pembanding/Para Penggugat maupun Kuasa Hukum Para Terbanding/Para Tergugat, Para Turut Terbanding/Para Turut Tergugat sebagaimana suratnya masing-masing tertanggal 30 Oktober 2018, tanggal 31 Oktober 2018 dan tanggal 8 Januari 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu

Halaman 32 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta menurut cara serta syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 701/Pdt.G/2017/PN Dps tanggal 23 Agustus 2018, dan telah membaca pula surat Memori Banding yang diajukan Kuasa Hukum Para Pembanding/Para Penggugat tanggal 5 Nopember 2018 serta surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Terbanding/Para Tergugat dan Para Turut Terbanding /Para Turut Tergugat tanggal 30 Nopember 2018, ternyata tidak ada hal – hal yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan -alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 701/Pdt.G/2017/PN Dps tanggal 23 Agustus 2018 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Penggugat/Para Pembanding berada di pihak yang kalah, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan dibebankan kepadanya;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini, khususnya ketentuan yang terdapat dalam Hukum Acara Perdata/R.Bg;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 701/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 23 Agustus 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;

Halaman 33 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS

Disclaimer

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



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

3. Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari **Senin, tanggal 8 April 2019** oleh BENYAMIN NARAMESSAKH.SH. sebagai Hakim Ketua, I WAYAN SEDANA,SH.,MH., dan HERLINA MANURUNG,SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 13/Pen.Pdt./2019/PT DPS. tanggal 11 Januari 2019, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Rabu, tanggal 10 April 2019** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh I GEDE IRIANA,SH.,MH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini;

Hakim Hakim Anggota Hakim Ketua Majelis,

t.t.d.

t.t.d.

I WAYAN SEDANA,SH.,MH.
NARAMESSAKH,SH.

BENYAMIN

t.t.d.

HERNILA MANURUNG,SH.,MH.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

I GEDE IRIANA,SH.,MH.

Perincian biaya – biaya :

1.Biaya Perberkasas	Rp. 134.000,-
2.Meterai	Rp. 6.000,-
3.Redaksi.	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,-

Halaman 34 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Seratus lima puluh ribu rupiah);

Denpasar, April 2019

Untuk salinan resmi,

Panitera

Sugeng Wahyudi,SH.,MM.

NIP. 19590301 198503 1 006

Halaman 35 dari 34 Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/2019/PT DPS

Disclaimer

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