



P U T U S A N
Nomor 13 /Pdt.G/2021/PN Nga

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Negara yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

I WAYAN ARDIANA, umur 57 tahun, pekerjaan Perdagangan, Agama Hindu, beralamat jalan Gunung Semeru Nomor : 3, Kelurahan Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nyoman Arya Merta, SH., Supriyono, SH.MH., Kuswanto, SH.MH., Para Advokat yang berkantor di Jalan Yudistira No. 17 Negara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Januari 2021, dengan domisili elektronik pada *aryamertanyoman@gmail.com*, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

- 1. Hajah Rukmiati**, umur 65 tahun pekerjaan pensiunan, agama islam, bertempat tinggal di Jalan Ngurah Rai no 16 Negara, Kel.Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi**;
- 2. Setiyadi, SH**, umur 62 tahun pekerjaan wiraswasta, alamat di Jalan Ngurah Rai no 16 Negara, Kel.Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Ketut Satra Aekurata, S.H., Advokat yang berkantor di Desa Nusari, Kecamatan Melaya, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2021, dengan domisili elektronik *iketutsatraaek@gmail.com*, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat / Para Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Negara pada tanggal 12 Januari 2021 dalam Register Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa tergugat I dan tergugat II adalah pasangan suami istri yang tinggal dan menempati tanah bangunan milik penggugat tanpa seijin penggugat;
2. Bahwa penggugat memiliki sebidang tanah seluas 240 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya terletak dikelurahan loloan timur Kec .Jembrana, Kab.Jembrana, Provinsi Bali sebagaimana tertuang dalam SHM No: 519 atas nama I WAYAN ARDIANA (penggugat) dan sebidang tanah seluas 137 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya terletak di Kelurahan loloan timur, Kec Jembrana, Kab.Jembrana, Provinsi Bali sebagaimana tertuang dalam SHM No:1617 atas nama I WAYAN ARDIANA penggugat;
3. Bahwa penggugat memiliki tanah tersebut melalui proses pelelangan di Kantor Lelang KPKNL Singaraja dengan kutipan risalah lelang No:202/66/2020;
4. Bahwa tergugat I bekas pemilik terdahulu dan tergugat II sebagai suami tergugat I, dengan telah dibelinya kedua objek tanah tersebut oleh penggugat melalui pelelangan dan telah atas nama penggugat awalnya penggugat dengan etikat baik telah meminta tergugat I dan tergugat II untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah milik penggugat tersebut secara baik-baik dan penggugat tidak mengizinkan tergugat I dan tergugat II untuk tinggal di atas tanah dan bangunan milik penggugat tersebut, namun setelah berulang kali penggugat memperingati dan meminta tergugat I dan tergugat II untuk segera mengosongkan tanah milik penggugat tersebut baik pula telah melalui aparat kelurahan, maupun babinsa namun tergugat I dan tergugat II tidak mau mengindahkan permintaan penggugat supaya tergugat I dan tergugat II segera mengosongkan tanah dan bangunan milik penggugat;



5. Bahwa perbuatan tergugat I dan tergugat II menempati tanah dan bangunan milik penggugat dengan tanpa alas hak yang sah dan juga tanpa seijin penggugat selaku pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II dengan cara menempati tanah dan bangunan yang sudah jadi milik penggugat, sehingga penggugat tidak dapat memanfaatkan nilai ekonomis dari tanah dan bangunan tersebut sehingga hal tersebut juga berakibat menimbulkan kerugian bagi penggugat akibat perlakuan tergugat I dan II yang tidak mau mengosongkan tanah milik penggugat tersebut baik kerugian moril maupun materiil;
7. Bahwa adapun kerugian moril dapat penggugat perhitungkan sebesar 1 milyar rupiah karena penggugat sebagai seorang pengusaha kredibilitas dan nama baik penggugat menjadi terganggu di rekanan bisnis penggugat, dan kurang mendapat kepercayaan dari rekanan bisnis dan adapun kerugian materiil sebesar 100 juta rupiah perbulan apabila tanah dan bangunan tersebut penggugat pakai untuk buka usaha yang dapat mendatangkan keuntungan perbulan 100 juta rupiah atau apabila penggugat sewakan dari uang sewa pertahun penggugat mendapat keuntungan sewa sebesar 500 juta rupiah;
8. Bahwa terhadap kerugian tersebut penggugat juga meminta uang paksa kepada tergugat I dan tergugat II *dwangsom* sebesar 500 ribu rupiah per hari terhadap kelambatan tergugat I dan tergugat II mengosongkan tanah milik penggugat dalam upaya memenuhi putusan ini;

Berdasarkan hal tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan hukum sebidang tanah seluas 240 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri diatasnya terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kab.Jembrana, Provinsi Bali sebagaimana tertuang dalam SHM No : 519, atas nama I Wayan Ardiana (penggugat) dan sebidang tanah seluas 137 M² berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri diatasnya terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kec. Jembrana, Kab. Jembrana, Provinsi Bali sebagaimana tertuang dalam SHM No:1617 atas nama I Wayan Ardiana adalah sah milik penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan hukum tergugat I dan tergugat II menempati tanah dan bangunan milik penggugat sebagaimana tersebut diatas tanpa alas hak yang sah dan tanpa seijin penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum tergugat I dan tergugat II dan atau siapa saja yang tinggal menempati tanah dan bangunan sebagaimana tersebut diatas milik penggugat tanpa alas hak dan seijin penggugat untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut tanpa syarat apapun bilamana perlu dengan bantuan aparat kepolisian dan selanjutnya menyerahkan kepada penggugat selaku pemilik;
- Menghukum tergugat I dan tergugat II untuk membayar uang ganti rugi moril sebesar 1 Milyar dan ganti rugi materiil sebesar 100 juta perbulan, dan atau 500 juta pertahun dan uang paksa sebesar 500 ribu per hari dihitung sejak perkara ini diajukan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Menghukum tergugat I dan tergugat II untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ni Putu Asih Yudiastri, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Negara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Januari 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai perdamaian;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/ tergugat rekonvensi tersebut pihak para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi;

Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga

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 terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi tersebut, para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut

DALAM EKSEPSI

- Bahwa gugatan penggugat masih ada kekurangan pihak yang di gugat karena di tanah yang menjadi sengketa yang tinggal dan menempati tanah tersebut, selain tergugat I dan tergugat II adalah anak dan menantunya. Semestinya anak dan menantu tergugat I dan tergugat II juga digugat oleh Penggugat agar pihak yang digugat lengkap dan permasalahan menjadi jelas
- Bahwa gugatan penggugat perihal gugatan pengosongan tanah identitas tanah yang digugat tersebut tidak ada mencantumkan / menyebutkan batas – batas tanah, padahal batas – batas tanah tersebut sangat penting agar jelas tanah mana yang dimaksud, jika tidak mencantumkan batas – batas tanah yang dimaksud ada kekhawatiran jangan – jangan tanah orang lain yang ditunjuk malahan bisa menjadi keributan dan bermasalah
- Bahwa kata penggugat, penggugat membeli tanah melalui Pelelangan dan saat ini sudah menjadi atas nama penggugat dan sekarang penggugat mengajukan gugatan pengosongan di Pengadilan Negeri Negara, sesungguhnya saat ini tanah tersebut sedang di perkarakan di Pengadilan Agama Negara bahkan saat ini tergugat mengajukan upaya Hukum luar biasa (PK) di Mahkamah Agung dengan akta permohonan peninjauan kembali Nomor : 0045/Pdt.G/2019/PA.Ngr. pada hari Selasa tanggal 12 Januari 2021
- Bahwa tanah yang dibeli oleh penggugat melalui pelelangan yang dilakukan oleh Bank BRI Cabang Negara / KPKNL Singaraja tentu tidak sah karena pelelangan yang dilakukan oleh Bank BRI Cabang Negara / KPKNL Singaraja situasinya sedang berperkara antara tergugat II dengan BRI Cabang Negara terkait dengan tanah yang dilelang tersebut. Jadi pelelangan tersebut semestinya dilakukan setelah perkara tersebut diputuskan oleh Pengadilan dan berkekuatan hukum tetap dan agar terwujudnya kepastian hukum. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan – alasan tersebut diatas gugatan penggugat yang demikian itu selayaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalil – dalil dalam eksepsi dipergunakan juga dalam pokok perkara
- Bahwa pada prinsipnya tergugat menolak dalil – dalil gugatan penggugat, kecuali apa yang telah diakuinya secara tegas – tegas dalam perkara ini;
- 1. Bahwa memang benar tergugat I dan tergugat II adalah pasangan suami istri yang tinggal dan menempati tanah yang menjadi sengketa, namun tergugat I dan II tidak perlu seijin dari penggugat untuk menempati tanah tersebut karena tanah tersebut milik tergugat I dan II dan tergugat I dan II belum pernah mengalihkan haknya kepada penggugat
- 2. Bahwa tergugat I dan II membantah dan menolak dan tidak benar penggugat memiliki sebidang tanah seluas 240 M2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya, terletak di kelurahan loloan timur, kec. Negara, Kab. Jembrana, Provinsi Bali, sebagaimana tertuang di dalam SHM No : 519, atas nama I WAYAN ARDIANA (Penggugat) dan sebidang tanah seluas 137 M2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya terletak di kelurahan Loloan Timur, Kec. Negara, Kab. Jembrana, Provinsi Bali, sebagaimana tertuang dalam SHM. NO : 1617 atas nama I WAYAN ARDIANA, karena tanah – tanah yang dimaksud oleh penggugat tersebut masih milik tergugat I dan II yang dipakai jaminan hutang di Bank BRI Cabang Negara dan tergugat I dan II belum pernah mengalihkan kepemilikannya kepada penggugat
- 3. Bahwa penggugat menyatakan memiliki tanah tersebut melalui proses pelelangan di Kantor Lelang KPKNL Singaraja dengan kutipan Risalah lelang NO : 202/66/2020, bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Lelang KPKNL Singaraja adalah tidak sah dengan demikian penggugat memiliki tanah tersebut melalui proses pelelangan juga tidak sah karena pada saat proses pelelangan tersebut ada perkara prosesnya sedang berjalan dimana Bank BRI Cabang Negara turut menjadi para pihak di dalamnya dan tanah yang dipakai jaminan hutang tersebut menjadi objek sengketa dan sekarang perkara tersebut sudah diajukan upaya hukum luar biasa (PK) yang dimohonkan oleh tergugat II. Semestinya KPKNL menunggu dulu sampai Mahkamah Agung memutuskan perkara tersebut dan putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 4. Bahwa jelas tergugat tidak mau meninggalkan dan mengosongkan tanah milik tergugat tersebut, walaupun berulang kali penggugat menyuruh

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga



tergugat untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah tersebut, karena tergugat tidak pernah merasa menjual atau mengalihkan tanah milik tergugat kepada penggugat

5. Bahwa tergugat I dan II adalah menempati tanah milik sendiri bukan tanah milik penggugat jadi tidak perlu ada ijin dari penggugat, jadi tidak benar perbuatan tergugat I dan II menempati tanah tersebut adalah perbuatannya merupakan perbuatan melawan hukum
6. Bahwa justru tergugat I dan II lah yang dirugikan atas ulah penggugat yang mengaku telah memiliki tanah tersebut lalu memerintahkan tergugat I dan II dengan segera meninggalkan dan mengosongkan tanah tersebut. Atas kelakuan penggugat tersebut tergugat I dan II sebagai pengusaha mebel dan springbed dan rumah makan kehilangan pelanggan. Jadi atas kelakuan penggugat tersebut tergugat I dan II dapat dirugikan baik secara materiil maupun imateriil
7. Bahwa persoalan kerugian baik secara moril maupun materiil itu adalah urusan penggugat karena kesalahan penggugat sendiri, mengapa penggugat mau membeli tanah yang notabennya masih bersengketa? justru yang paling dirugikan dalam hal ini adalah tergugat I dan II baik secara materiil maupun imateriil, karena sejak penggugat datang kerumah tergugat I dan II sekitar bulan Desember 2020 dengan maksud menyuruh tergugat I dan II meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut. Tergugat I dan II sebagai pengusaha mebel dan springbed dan rumah makan akhirnya kehilangan pelanggan secara materiil biasanya tergugat I dan II dari hasil menjual mebel dan springbed setiap bulannya Rp. 310.000.000 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) jadi kalau dalam satu tahun tergugat I dan II mengalami kerugian Rp. 3.720.000.000 (tiga milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dan kerugian yang dialami tergugat I dan II dari hasil menjual makanan dalam sebulan adalah Rp.36.000.000 (tiga puluh enam juta rupiah) jadi dalam satu tahun tergugat I dan II mengalami kerugian Rp. 432.000.000 (empat ratus tiga puluh dua juta rupiah) penghasilan tergugat I dan II dari hasil menjual makanan dalam satu bulan adalah Rp. 1.200.000 (Satu juta dua ratus ribu rupiah) dalam satu tahun penghasilannya berjumlah Rp.432.000.000 (Empat ratus tiga puluh dua juta rupiah). Jadi kerugian secara materiil secara keseluruhan yang dialami oleh tergugat I dan II adalah berjumlah Rp. 3.720.000.000 + Rp. 432.000.000 = Rp. 4.152.000.000 (Empat milyar seratus lima puluh dua juta rupiah)



Juga Tergugat I dan II mengalami kerugian secara materiil dapat diperhitungkan sebesar Rp. 2.000.000.000 (Dua milyar rupiah) karena tergugat I dan II sebagai pengusaha tidak mendapat kepercayaan dari para pelanggan dan para pelanggan tidak mau lagi datang untuk berbelanja

8. Bahwa jelaslah keinginan penggugat untuk meminta uang paksa kepada tergugat I dan II harus ditolak karena itu adalah bentuk pemerasan lagi pula tergugat I dan II menempati tanah tersebut adalah tanah milik sendiri karena tergugat I dan II belum pernah mengalihkan atau menjual kepada orang lain termasuk tidak pernah menjual kepada penggugat.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini, semula dalam KONVENSI sebagai tergugat, mengajukan gugatan REKONVENSI maka disebut sebagai PENGUGAT dalam REKONVENSI, sedangkan penggugat dalam KONVENSI disebut sebagai TERGUGAT dalam REKONVENSI
2. Bahwa dalil – dalil yang telah diuraikan dalam EKSEPSI maupun dalam KONVENSI secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dengan REKONVENSI ini
3. Bahwa PENGUGAT DALAM REKONVENSI tidak pernah merasa menjual atau mengalihkan haknya tanah yang menjadi sengketa tersebut kepada TERGUGAT DALAM REKONVENSI, namun pernah tanah tersebut dipakai jaminan hutang di Bank BRI Cabang Negara
4. Bahwa TERGUGAT DALAM REKONVENSI mengatakan tanah yang saat ini sedang menjadi sengketa sudah menjadi hak milik TERGUGAT DALAM REKONVENSI yang dapat membeli dari proses pelelangan yang dilaksanakan oleh KPKNL Singaraja
5. Bahwa sampai saat ini PENGUGAT DALAM REKONVENSI dan BRI Cabang Negara masih terikat berperkara terkait dengan tanah yang digugat pengosongan oleh TERGUGAT DALAM REKONVENSI terbukti PENGUGAT DALAM REKONVENSI telah mengajukan upaya hukum luar biasa (Peninjauan Kembali) dengan akta permohonan peninjauan kembali NO : 0045/Pdt.G/2019/PA.Ngr pada hari Selasa tanggal 12 Januari 2021, jadi dengan demikian tanah yang dipakai jaminan hutang di Bank BRI Cabang Negara sedang dalam sengketa tentunya belum bisa dilaksanakan pelelangan, semestinya BRI Cabang Negara dan KPKNL Singaraja menunggu sampai perkara yang dimaksud diputuskan oleh pengadilan dan putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap oleh



karena perkara sedang berjalan karena ada upaya hukum luar biasa / peninjauan kembali tentu proses pelelangan tersebut tidak sah tentu dampaknya juga TERGUGAT DALAM REKONVENSI yang membeli tanah dari pelelangan tersebut tidak sah

6. Bahwa pada desember 2020 TERGUGAT DALAM REKONVENSI pernah datang kerumah PENGGUGAT DALAM REKONVENSI dan menyatakan bahwa tanah yang ditempati oleh PENGGUGAT DALAM REKONVENSI menjadi milik TERGUGAT DALAM REKONVENSI untuk itu PENGGUGAT DALAM REKONVENSI diminta segera meninggalkan dan mengosongkan tanah yang ditempatinya, namun pada saat itu PENGGUGAT DALAM REKONVENSI tidak mau meninggalkan tanah tersebut karena tidak pernah merasa menjual atau mengalihkan haknya kepada TERGUGAT DALAM REKONVENSI
7. Bahwa atas kelakuan TERGUGAT DALAM REKONVENSI yang datang kerumah PENGGUGAT DALAM REKONVENSI dan memerintahkan segera meninggalkan dan mengosongkan tanah tersebut, PENGGUGAT DALAM REKONVENSI merasa sangat dirugikan karena PENGGUGAT DALAM REKONVENSI sebagai pengusaha mebel dan spring bed dan juga pengusaha dibidang makanan kehilangan pelanggan yang menyebabkan pendapatan dari penjualan tersebut berkurang drastic
8. Bahwa atas kelakuan TERGUGAT DALAM REKONVENSI tersebut diatas PENGGUGAT DALAM REKONVENSI merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun imateriil
9. Bahwa kerugian secara materiil yang dialami oleh PENGGUGAT DALAM REKONVENSI pada usaha mebel dan spring bed dalam sebulannya sejumlah Rp. 310.000.000 (tiga ratus sepuluh juta rupiah), jadi dalam satu tahun kerugian yang dialami dari usaha mebel dan spring bed tersebut berjumlah Rp. 3.720.000.000 (tiga milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dan kerugian dari usaha menjual makanan yang dialami oleh PENGGUGAT DALAM REKONVENSI dalam satu bulannya berjumlah Rp. 36.000.000 (tiga puluh enam juta rupiah), jadi kalau dalam satu tahun kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT DALAM REKONVENSI dari usaha menjual makanan berjumlah Rp. 432.000.000 (Empat ratus tiga puluh dua juta rupiah).

Jadi kerugian yang dialami secara materiil oleh PENGGUGAT DALAM REKONVENSI secara keseluruhan dari usaha mebel dan spring bed dan usaha menjual makanan dari rumah makan dalam satu tahun sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 3.720.000.000 + Rp. 432.000.000 = Rp. 4.152.000.000 (Empat milyar seratus lima puluh dua juta rupiah), bahwa PENGUGAT DALAM REKONVENSI juga merasakan dirugikan secara imateriil oleh TERGUGAT DALAM REKONVENSI dapat diperhitungkan sejumlah Rp. 2.000.000.000 (Dua Milyar Rupiah)

10. Bahwa atas kerugian – kerugian yang dialami oleh PENGUGAT DALAM REKONVENSI maka TERGUGAT DALAM REKONVENSI sudah semestinya harus membayar uang tersebut kepada PENGUGAT DALAM REKONVENSI;

Bahwa berdasarkan atas segala yang teruraikan tersebut maka PENGUGAT DALAM REKONVENSI mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi tergugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima

DALAM KONVENSI

Menyatakan gugatan penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya – tidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah yang dibeli oleh Tergugat dalam Rekonvensi yang dibeli dari pelelangan tidak sah dan harus dibatalkan.
3. Menghukum tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi kepada penggugat dalam Rekonvensi secara materiil sebesar Rp. 4.152.000.000 (Empat milyar seratus lima puluh dua juta rupiah) dan secara imateriil sejumlah Rp. 2.000.000.000 (Dua Milyar Rupiah)

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menghukum tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 10 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga

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)



DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa gugatan penggugat masih ada kekurangan pihak yang di gugat karena di tanah yang menjadi sengketa yang tinggal dan menempati tanah tersebut, selain tergugat I dan tergugat II adalah anak dan menantunya. Semestinya anak dan menantu tergugat I dan tergugat II juga digugat oleh Penggugat agar pihak yang digugat lengkap dan permasalahan menjadi jelas;
- Bahwa gugatan penggugat perihal gugatan pengosongan tanah identitas tanah yang digugat tersebut tidak ada mencantumkan / menyebutkan batas – batas tanah, padahal batas – batas tanah tersebut sangat penting agar jelas tanah mana yang dimaksud, jika tidak mencantumkan batas – batas tanah yang dimaksud ada kekhawatiran jangan – jangan tanah orang lain yang ditunjuk malahan bisa menjadi keributan dan bermasalah;
- Bahwa kata penggugat, penggugat membeli tanah melalui Pelelangan dan saat ini sudah menjadi atas nama penggugat dan sekarang penggugat mengajukan gugatan pengosongan di Pengadilan Negeri Negara, sesungguhnya saat ini tanah tersebut sedang di perkarakan di Pengadilan Agama Negara bahkan saat ini tergugat mengajukan upaya Hukum luar biasa (PK) di Mahkamah Agung dengan akta permohonan peninjauan kembali Nomor : 0045/Pdt.G/2019/PA.Ngr. pada hari Selasa tanggal 12 Januari 2021;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh penggugat melalui pelelangan yang dilakukan oleh Bank BRI Cabang Negara / KPKNL Singaraja tentu tidak sah karena pelelangan yang dilakukan oleh Bank BRI Cabang Negara / KPKNL Singaraja situasinya sedang berperkara antara tergugat II dengan BRI Cabang Negara terkait dengan tanah yang dilelang tersebut. Jadi pelelangan tersebut semestinya dilakukan setelah perkara tersebut diputuskan oleh Pengadilan dan berkekuatan hukum tetap dan agar terwujudnya kepastian hukum. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan – alasan tersebut diatas gugatan penggugat yang demikian itu selayaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi atau tangkisan Para Tergugat akan dipertimbangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kurang pihak sebagaimana didalilkan Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa prinsip siapa yang akan menjadi Tergugat adalah orang yang dipandang telah merugikan kepentingan Penggugat dan oleh karena itu prinsip siapa yang digugat ditentukan oleh Penggugat atau dengan kata lain hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang harus digugat (Vide Putusan MA-RI tertanggal 16 Juni 1971 No.305 K/Sip/1971), dan hal tersebut telah jelas secara nyata telah diuraikan pihak yang digugat dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil eksepsinya, Para Tergugat telah mengajukan surat bukti TI,II-22 berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 5103051411780004 atas nama Edy Karman, surat bukti TI,II-23 berupa Kartu Tanda Penduduk NIK : 5101055112790001 atas nama Nita Rosaria Indah, surat bukti TI,II-24 berupa Kartu Tanda Penduduk NIK : 5101052605990003 atas nama Fathur Rarizky, dan surat bukti TI,II-25 berupa Kartu Keluarga Nomor : 5101052410160001 atas nama kepala keluarga Edy Karman menunjukkan bahwa anak dan menantu Para Tergugat saat ini beralamat di sebagaimana data dalam Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga, kecuali atas nama Fathur Rarizky yang namanya tidak tercantum di dalam Kartu Keluarga;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim diperoleh fakta bahwa ditanah obyek sengketa saat ini ditempati dan dikuasai oleh Para Tergugat, meskipun di tanah tersebut ada beberapa bangunan yang ditempati oleh orang lain selain Para Tergugat yaitu anak dan menantu Para Tergugat, namun bangunan-bangunan yang ditempati orang lain tersebut ternyata tidaklah menyewa ataupun mengontrak dari Para Tergugat dan saat pemeriksaan setempat tersebut tidak ada keberatan dari pihak-pihak yang menempati bangunan di atas tanah obyek sengketa dan hemat Majelis Hakim hal tersebut tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat kabur atau kurang pihak karena orang-orang yang menempati bangunan di tanah obyek sengketa sifatnya hanya menempati bersama Para Tergugat dan bukan dari pihak selain Para Tergugat Konvensi, dengan demikian dalil eksepsi yang diajukan Para Tergugat tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi dari Para Tergugat yaitu gugatan Penggugat tidak mencantumkan / menyebutkan batas – batas tanah sebagai berikut;

Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga

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 Majelis Hakim untuk memperjelas tanah objek sengketa telah melakukan pemeriksaan setempat di alamat Objek Sengketa pada hari Selasa pada tanggal 2 Maret 2021 yang dihadiri oleh para pihak maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena sudah sangat jelas bahwasanya objek yang digugat di dalam perkara ini adalah tanah seluas 240 (dua ratus empat puluh) Meter persegi berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kab. Jembrana, Provinsi Bali sebagaimana tertuang dalam SHM No : 519, atas nama I Wayan Ardiana *in casu* Penggugat dan sebidang tanah seluas 137 (seratus tiga puluh tujuh) Meter persegi berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kec. Jembrana, Kab. Jembrana, Provinsi Bali sebagaimana tertuang dalam SHM No: 1617 atas nama I Wayan Ardiana *in casu* Penggugat, yang mana menurut hemat Majelis Hakim hal tersebut tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat kabur, dengan demikian dalil eksepsi yang diajukan Para Tergugat tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi dari Para Tergugat yaitu terhadap objek sengketa saat ini sedang di perkarakan di Pengadilan Agama dalam tahap Peninjauan Kembali berdasarkan akta permohonan Peninjauan Kembali Nomor : 45/Pdt.G/2019/PA.Ngr. tertanggal 12 Januari 2021, menurut hemat Majelis Hakim eksepsi tersebut tidaklah dapat dikategorikan sebagai eksepsi yang dikenal di dalam Hukum Acara Perdata, namun Majelis Hakim memahami bahwa eksepsi yang disampaikan oleh Para Tergugat merupakan suatu bentuk *Court Injunction* yang mana *Court Injunction* tidak dikenal di dalam Disiplin Hukum Acara Perdata di Indonesia namun dikenal dalam UNCITRAL Model Law, namun perlu diperhatikan bahwa oleh karena dalam Hukum Acara Perdata bersifat *lex stricta* dimana hukum acara yang digunakan adalah HIR dan RBg dengan demikian eksepsi yang harus disampaikan haruslah eksepsi yang menyangkut formalitas gugatan maupun bantahan terhadap pokok perkara di dalam konteks hukum acara sehingga menurut hemat Majelis Hakim dalil eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi dari Para Tergugat yaitu pelelangan yang dilakukan oleh Bank BRI Cabang Negara / KPKNL Singaraja adalah tidak sah karena semestinya pelelangan tersebut dilakukan setelah perkara tersebut diputuskan oleh Pengadilan dan berkekuatan hukum tetap dan agar terwujudnya kepastian hukum, menurut hemat Majelis Hakim

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga

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)



eksepsi tersebut berkaitan dengan keabsahan lelang yang telah dilaksanakan dimana harus dibuktikan oleh Para Tergugat melalui pokok perkara sehingga menurut hemat Majelis Hakim dalil eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan – pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat sangatlah beralasan menurut hukum untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat ditolak sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Majelis Hakim dalam amar putusan, dalam eksepsi menyatakan menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim dalam Eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pertimbangan pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang melekat dan berdiri di atasnya yaitu luas tanahnya masing-masing 240 (dua ratus empat puluh) Meter persegi dan 137 (seratus tiga puluh tujuh) Meter persegi terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali;
- Bahwa saat ini terhadap objek sengketa dikuasai dan ditempati oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

1. Apakah benar Penggugat adalah pemilik 2 (dua) objek sengketa yang terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali sebagaimana tertuang dalam SHM Nomor 519 dan SHM Nomor 1617 dengan luas tanahnya masing-masing 240 (dua ratus empat puluh) Meter persegi dan 137 (seratus tiga puluh tujuh) Meter persegi yang melalui proses pelelangan di Kantor Lelang KPKNL Singaraja dengan kutipan risalah lelang Nomor : 202/66/2020



sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi?;

2. Apakah perbuatan para Tergugat dengan menguasai dan menempati objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum?;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu pokok permasalahan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat telah menyangkal dan membantah dalil-dalil gugatan Penggugat maka berdasarkan ketentuan pasal 283 R.Bg. (pasal 1865 KUHPerdara), maka menjadi kewajiban hukum dari para Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah menurut ketentuan pasal 284 R.Bg (pasal 1866 KUHPerdara), dan sebaliknya pihak para Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan Saksi-saksi yaitu 1. I Putu Eka Diantara, 2. Saksi I Komang Agus Ardiasa yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T1.II-1 sampai dengan T1.II-25 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi Achmad Suyono, 2. Saksi Agus Wahyudi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara a quo Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan Mahkamah Agung Nomor 1087 K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok persengketaan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Sertifikat merupakan alat bukti hak atas tanah dan sebagai alat pembuktian yang kuat menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomo 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diterbitkan melalui pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas



satuan rumah susun yang dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah ataupun melalui perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, selanjutnya dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut juga menambahkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No.112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998 dalam buku kompilasi kaidah Hukum halaman 152 terdapat kaidah hukum terhadap fotokopi suatu diserahkan oleh salah satu pihak kepersidangan Pengadilan Perdata untuk digunakan sebagai “alat bukti surat” ternyata fotokopi surat tersebut tanpa disertai “surat aslinya” untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut, atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya dalam keadaan yang demikian ini maka fotokopi surat tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan;

Menimbang, bahwa Risalah Lelang adalah Berita Acara Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* yang bentuknya dapat diatur dalam Pasal 37, 38 dan 39 *Vendu Reglement*. Pada Pasal 35 *Vendu Reglement* menyatakan bahwa dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh pejabat lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri. Risalah Lelang ditentukan bentuknya oleh pemerintah, bentuk tertentu ditujukan untuk menjamin dan menciptakan kepastian hukum, dan pembatasan terhadap kebebasan berkontrak. Risalah Lelang memiliki tiga unsur akta otentik, yaitu bentuk risalah lelang telah ditentukan oleh Pasal 37, 38, 39 *Vendu Reglement*, risalah lelang dibuat dihadapan pejabat lelang selaku pejabat umum sesuai Pasal 1a *Vendu Reglement* dan sesuai dengan Pasal 7 *Vendu Reglement*, risalah lelang harus dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang di wilayahnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum diatas maka terhadap surat bukti P-1, P-2 berupa Asli Sertifikat Hak Milik No. 1617 luas 137 (seratus tiga puluh tujuh) Meter persegi dan Asli Sertifikat Hak Milik No. 519 luas 240 (dua ratus empat puluh) Meter persegi dan surat bukti TI,II-14, TI,II-16 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1617 luas 137 (seratus tiga puluh tujuh) Meter persegi dan Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 519 luas 137 (seratus tiga puluh tujuh) Meter persegi oleh karena saling berkaitan atau saling mendukung satu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama lainnya dan juga telah didukung oleh keterangan Saksi I Putu Eka Diantara dan Saksi I Komang Agus Ardiasa maka Majelis Hakim berpendapat surat-surat bukti tersebut dapat dipertimbangkan dan dijadikan alat bukti surat yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 dan P-2 namun surat bukti tersebut adalah sama dan saling berkaitan dengan surat bukti TI,II-14 dan TI,II-16 menunjukkan bahwa objek sengketa dulunya dimiliki dan dikuasai oleh Hajjah Rukmiati *in casu* Tergugat I, namun terhadap kepemilikan objek sengketa saat ini telah beralih menjadi milik I Wayan Ardiana *in casu* Penggugat sebagai pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalan Lelang yang dibuat oleh KPKNL Singaraja Nomor 202/66/2020 (bukti surat P-3 dan P-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-1 dan P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 1617 luas 137 (seratus tiga puluh tujuh) Meter persegi dan Sertifikat Hak Milik No. 519 dengan luas 240 (dua ratus empat puluh) Meter persegi , surat bukti P-3 dan P-4 berupa Risalah Lelang Nomor 202/66/2020 tertanggal 13 Oktober 2020 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor 202/66/2020 yang didukung pula dengan keterangan Saksi I Putu Eka Diantara dan I Komang Agus Ardiasa yang diperoleh fakta bahwa tanah obyek sengketa yang dimiliki oleh Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1617 dan Sertifikat Hak Milik No. 519 diperoleh dari pelelangan yang dilaksanakan oleh KPKNL Singaraja dan tercatat atas nama I Wayan Ardiasa *in casu* Penggugat sebagai pemenang lelang yang sah sehingga penjualan lelang tersebut telah dilaksanakan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang sah dan peralihan hak atas tanah tersebut tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pemenang lelang dari obyek yang disengketakan maka Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang merupakan suatu bentuk perlindungan yang diberikan kepada pemenang lelang sebelum terjadinya suatu sengketa terkait obyek lelang. *Vendu Reglement* memberikan perlindungan hukum secara preventif terhadap pemenang lelang terkait peralihan hak obyek lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang.

Bahwa Perlindungan hukum preventif bagi pemenang lelang juga terdapat dalam risalah lelang, yang merupakan berita acara pelaksanaan

Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga

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

lelang yang dibuat oleh pejabat lelang sebagai akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Pemenang lelang eksekusi, selain perlindungan hukum secara preventif, juga mendapatkan perlindungan secara represif. Perlindungan represif, menurut Hadjon, adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan.

Bahwa perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang beritikad baik yang mengikuti lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu yang secara tegas diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menegaskan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Dari rumusan tersebut, telah mencerminkan adanya asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang. Hal ini juga ditegaskan oleh Yahya Harahap, bahwa hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin kepastian hukum demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri.

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 821K/Sip/1974, yang menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Negara dalam hal ini KPKNL telah memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik sehingga kepastian hak pembeli lelang pasti dan dijamin oleh hukum.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat dapat membuktikan cara perolehan dan kepemilikan atas tanah obyek sengketa sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1617 luas 137 (seratus tiga puluh tujuh) Meter persegi dan Sertifikat Hak Milik No. 519 dengan luas 240 (dua ratus empat puluh) Meter persegi, yang jumlah luas keseluruhan adalah ± 377 m² adalah sah milik Penggugat

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga

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)



Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan tidak benar Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 240 (dua ratus empat puluh) Meter persegi berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya, terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kec. Negara, Kab. Jembrana, Provinsi Bali, sebagaimana tertuang di dalam SHM No : 519, atas nama I Wayan Ardiana (Penggugat) dan sebidang tanah seluas 137 (seratus tiga puluh tujuh) Meter persegi berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kec. Negara, Kab. Jembrana, Provinsi Bali, sebagaimana tertuang dalam SHM. NO : 1617 atas nama I Wayan Ardiana, karena tanah – tanah yang dimaksud oleh Penggugat tersebut masih milik Tergugat I dan II yang dipakai jaminan hutang di Bank BRI Cabang Negara dan Tergugat I dan II belum pernah mengalihkan kepemilikannya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut diatas dibuktikan oleh para Tergugat dengan surat bukti TI,II-14, TI,II-16 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1617 luas 137 M2 dan Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 519 luas 240 M2 dan didukung dengan keterangan Saksi Achmad Suyono dan Saksi Agus Wahyudi, setelah dicermati oleh Majelis Hakim alat-alat bukti tersebut ternyata tidak dapat menunjukkan alas hak atau bukti kepemilikan tanah obyek sengketa dari Para Tergugat, justru surat-surat bukti yang dihadirkan oleh Penggugat memberikan pencerahan bahwa terhadap objek sengketa telah beralih kepemilikan dari Para Tergugat kepada Penggugat melalui lelang, dengan demikian dalil Para Tergugat yang menyatakan bahwa terhadap objek sengketa belum beralih kepemilikan kepada Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa setelah dicermati surat bukti yang diajukan oleh Para Tergugat yang diberi tanda TI,II-11, TI,II-12 berupa Permohonan Penundaan Lelang yang mana bukti tersebut merupakan fotokopi dari fotokopi yang tidak ada ditunjukkan asli dan juga surat-surat bukti tidak didukung dengan alat bukti lainnya maka hemat Majelis Hakim sebagaimana kaidah hukum yang telah dipertimbangkan sebelumnya yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung No.112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998 maka surat-surat bukti tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan dan surat – surat bukti tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Para Tergugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang KPKNL Singaraja adalah tidak sah dengan demikian penggugat memiliki tanah tersebut melalui proses pelelangan juga tidak sah karena pada saat proses pelelangan tersebut ada perkara prosesnya sedang berjalan dimana Bank BRI Cabang Negara turut menjadi para pihak di dalamnya dan tanah yang dipakai jaminan hutang tersebut menjadi objek sengketa dan sekarang perkara tersebut sudah diajukan upaya hukum luar biasa (PK) yang dimohonkan oleh Tergugat II, semestinya KPKNL menunggu dulu sampai Mahkamah Agung memutuskan perkara tersebut dan putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut diatas dibuktikan oleh Tergugat dengan surat bukti TI,II-1 berupa Gugatan Pembatalan Perjanjian Perdamaian, surat bukti TI,II-2 berupa berkas Permohonan Banding Perkara Nomor 0045/Pdt.G/PA.Ngr tanggal 05 Juli 2019, surat bukti TI,II-3 berupa Fotokopi Kontra Memori Banding, tanggal 01 Juli 2019, surat bukti TI,II-4 berupa Putusan Banding Pengadilan Tinggi Agama Nusa Tenggara Barat, tanggal 2 Agustus 2019, surat bukti TI,II-5 berupa berkas Permohonan Kasasi Perkara Nomor 0045/Pdt.G/PA.Ngr, tanggal 2 Oktober 2019, surat bukti TI,II-6 berupa Memori Peninjauan Kembali atas Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 109/K/AG/2020, tanggal 31 Maret 2020, surat bukti T.I,II-7 berupa Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor : 0045/Pdt.G/PA.Ngr, dan surat bukti TI,II-21 berupa Salinan Putusan Kasasi Nomor 109/K/Ag/2020, tanggal 31 Maret 2020, dihubungkan dengan keterangan Saksi Penggugat yang bernama I Putu Eka Diantara, Saksi Achmad Suyono, dan Saksi Agus Wahyudi diperoleh fakta bahwa atas objek sengketa memang pernah terjadi gugatan perdata di Pengadilan Agama dan saat ini sedang dalam proses Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada bagian keenam tentang Pembatalan Sebelum Lelang pada Pasal 27 mengatur bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut diatur dalam Pasal 28 berbunyi, (1) Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai. (2) Dalam hal terjadi pembatalan sebelum lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual dan/ atau

Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga

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)



Pejabat Lelang harus mengumumkan kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 31 disebutkan bahwa Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal: a. keadaan memaksa (force majeure) atau kahar; atau b. terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, hemat Majelis Hakim untuk menguji suatu keabsahan proses pelelangan diperlukan adanya suatu gugatan pembatalan lelang melalui lembaga peradilan yang berwenang untuk itu dan untuk menyatakan bahwa proses lelang tidak sah harus berdasarkan adanya suatu keputusan pejabat lelang, serta penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;

Menimbang, bahwa dari pembuktian dari para Tergugat yang dikaitkan dengan pemeriksaan setempat dapat disimpulkan oleh Majelis Hakim tidak ada satu bukti pun yang dihadirkan oleh Para Tergugat yang menunjukkan bahwa proses lelang yang telah dilaksanakan oleh KPKNL Singaraja adalah tidak sah, dengan demikian dalil jawaban Para Tergugat yang menyatakan bahwa proses lelang yang telah dilaksanakan tidak sah adalah tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dipersidangan mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda TI,II-13 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1201, TI,II-15 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 2458, TI,II-17 sampai dengan TI,II-20 berupa Surat Tanda Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama HJ. Rukmiati dan setelah dicermati surat-surat bukti tersebut tidak ada relevansinya dengan pembuktian pokok perkara maupun membuktikan adanya kepemilikan objek sengketa dari Para Tergugat, sehingga hemat Majelis Hakim surat-surat bukti tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri menjadi salah satu unsur dalam Pasal 1365 K.U.H. Perdata, yang berbunyi : “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya telah menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Jikalau diuraikan secara lengkap, berdasarkan unsur-unsur Pasal tersebut maka seseorang hanya bertanggung-gugat atas kerugian orang lain jika:

1. Terdapat suatu Perbuatan Melawan Hukum telah yang dilakukan oleh pelakunya;



2. Terdapat kerugian yang diderita oleh orang lain;
3. Ada suatu bentuk kesalahan dalam perbuatan yang dilakukan pelaku;
4. Terdapat hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku dengan munculnya kerugian tersebut;

Bahwa secara hukum, haruslah dipahami, bahwa keempat bentuk perbuatan melawan hukum itu bersifat alternatif dan bukan kumulatif. Artinya, cukup salah satu dari empat bentuk itu terpenuhi, maka pelakunya telah dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut oleh karena dapat dibuktikan bahwa Penggugat pemilik atas tanah obyek sengketa maka adanya suatu perbuatan yang dimaksudkan dalam perkara ini adalah perbuatan para Tergugat yang tetap menguasai fisik tanah dan bangunan obyek sengketa, meskipun terhadap obyek sengketa tersebut telah dilakukan pelelangan;

Menimbang, bahwa sifat melawan hukum yang disyaratkan di sini diantaranya adalah melanggar hak subyektif orang lain, yang berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subyektif sebagai berikut: 1. Hak-hak perorangan seperti kebendaan, kehormatan, nama baik, 2. Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan, dan hak mutlak lainnya (Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003:38);

Menimbang, bahwa dengan masih dikuasainya obyek sengketa oleh para Tergugat maka Penggugat sebagai pemenang lelang tidak dapat mengambil manfaat atas obyek sengketa yang telah dibelinya itu. Ia tidak dapat menempati, menyewakan, menjual, atau melakukan perbuatan hukum yang sah lainnya atas obyek sengketa tersebut, sehingga para Tergugat telah melanggar hak atas harta kekayaan milik Penggugat karena terdapat sifat melawan hukum dalam perbuatan tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak dapat mengambil manfaat atas obyek sengketa yang telah dibelinya itu. Ia tidak dapat menempati, menyewakan, menjual, atau melakukan perbuatan hukum yang sah lainnya atas obyek sengketa, sehingga telah nyata adanya kerugian bagi diri Penggugat dan kerugian tersebut memiliki hubungan kausal dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan Pasal 1365 KUH Perdata;



Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil pokok persengketaan dan Para Tergugat tidak dapat melumpuhkan dalil-dalil gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk itu selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitim gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 189 ayat (2) RBG Hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, sehingga terhadap Petitum kesatu Penggugat yang menghendaki agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, Majelis Hakim akan menentukannya setelah memberi pertimbangan dan menetapkan keseluruhan petitum-petitim selanjutnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum kedua dimana Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan hukum sebidang tanah seluas 240 (dua ratus empat puluh) Meter persegi berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri diatasnya terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kab.Jembrana, Provinsi Bali sebagaimana tertuang dalam SHM No : 519, atas nama I Wayan Ardiana (penggugat) dan sebidang tanah seluas 137 (serratus tiga puluh tujuh) Meter persegiberikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri diatasnya terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kec. Jembrana, Kab. Jembrana, Provinsi Bali sebagaimana tertuang dalam SHM No:1617 atas nama I Wayan Ardiana adalah sah milik penggugat, oleh karena Penggugat berhasil membuktikan kepemilikan objek sengketa, dengan demikian petitum kedua sudah sepatutnya dikabulkan sebagaimana redaksional dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ketiga, dimana Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan hukum tergugat I dan tergugat II menempati tanah dan bangunan milik penggugat sebagaimana tersebut diatas tanpa alas hak yang sah dan tanpa seijin penggugat adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena terhadap objek sengketa sudah beralih kepemilikan kepada Penggugat melalui lelang, dan Para Tergugat saat ini tidak memiliki alas hak yang sah untuk menempati dan menguasai objek sengketa, maka sudah sepatutnya haruslah dinyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan



perbuatan hukum, dengan demikian petitum ketiga dikabulkan dengan redaksi sebagaimana amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum keempat, dimana Penggugat mohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapa saja yang tinggal menempati tanah dan bangunan sebagaimana tersebut diatas milik penggugat tanpa alas hak dan seijin penggugat untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut tanpa syarat apapun bilamana perlu dengan bantuan aparat kepolisian dan selanjutnya menyerahkan kepada penggugat selaku pemilik;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa saat ini objek sengketa dikuasai oleh para Tergugat, maka demi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Penggugat sebagai pemenang lelang, sebagai Pemilik yang sah atas obyek sengketa dan sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi haknya atas penguasaan obyek sengketa, sementara hingga saat ini fisik obyek sengketa masih dikuasai oleh para Tergugat maka Majelis Hakim memandang perlu agar menghukum para Tergugat atau siapa saja yang tinggal menempati tanah dan bangunan sebagaimana tersebut diatas milik penggugat tanpa alas hak dan seijin penggugat untuk segera meninggalkan, mengosongkan, dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut tanpa syarat apapun bilamana perlu dengan bantuan aparat kepolisian dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat Konvensi selaku pemilik yang sah segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap dengan demikian petitum keempat patut untuk dikabulkan sebagaimana redaksional dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum kelima, dimana Penggugat mohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti rugi moril sebesar 1 Milyar dan ganti rugi materiil sebesar 100 juta perbulan, dan atau 500 juta pertahun dan uang paksa sebesar 500 ribu per hari dihitung sejak perkara ini diajukan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengugat tidak dapat merinci dan membuktikan adanya kerugian Penggugat, sedangkan kerugian moril sangat sulit untuk dinilai sehingga Majelis Hakim menilai petitum ganti rugi kerugian moril dari Penggugat beralasan untuk ditolak dan Terhadap tuntutan agar Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar



Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan menurut Majelis Hakim tuntutan dwangsom kepada Para Tergugat adalah terlalu berlebihan dan sangatlah tidak beralasan menurut hukum diterapkan dalam perkara ini maka petitum ke-5 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum kesatu yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena sebagian petitum dinyatakan ditolak, maka patut dinyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan reconvensi pada pokoknya adalah agar tanah yang dibeli oleh Tergugat Reconvensi dari pelelangan dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konvensi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan putusan dalam reconvensi ini;

Menimbang, bahwa di dalam Repliknya, Tergugat Reconvensi / Penggugat Konvensi dengan tegas telah membantah seluruh dalil-galil dalam gugatan reconvensi, dan menyatakan bahwa gugatan reconvensi Tergugat I dan II dalam poin 1 sampai dengan 10 tidak berdasar hukum dan illusionis, maka untuk menghemat jawaban dalam replik ini oleh karena gugatan reconvensi Tergugat I dan II konvensi hanya pengulangan kembali dari jawaban pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut, Para Penggugat Reconvensi / Para Tergugat Konvensi di dalam dupliknya mendalilkan bahwa penggugat reconvensi tetap pada gugatan dalam reconvensi dan menolak semua dalil-dalil replik yang diajukan oleh tergugat dalam reconvensi/penggugat konvensi kecuali atas hal-hal yang telah diakui secara tegas diuraikan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil gugatan, jawaban konvensi dan reconvensi, replik, duplik, serta kesimpulan, ternyata hal yang menjadi permasalahan dalam reconvensi ini adalah :

1. Para Penggugat Reconvensi / Para Tergugat Konvensi tidak pernah merasa menjual atau mengalihkan haknya tanah yang menjadi sengketa



tersebut kepada Tergugat Rekonvensi, namun objek sengketa pernah dipakai sebagai jaminan hutang di Bank BRI Cabang Negara;

2. Proses pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Lelang KPKNL Singaraja adalah tidak sah dengan demikian penggugat memiliki tanah tersebut melalui proses pelelangan juga tidak sah karena pada saat proses pelelangan tersebut ada perkara prosesnya sedang berjalan dimana Bank BRI Cabang Negara turut menjadi para pihak di dalamnya dan tanah yang dipakai jaminan hutang tersebut menjadi objek sengketa dan sekarang perkara tersebut sudah diajukan upaya hukum luar biasa (PK) yang dimohonkan oleh Tergugat II Konvensi. Semestinya KPKNL menunggu dulu sampai Mahkamah Agung memutuskan perkara tersebut dan putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Pada bulan Desember 2020 Tergugat Rekonvensi pernah datang ke rumah Penggugat Rekonvensi dan menyatakan bahwa tanah yang ditempati oleh Penggugat Rekonvensi menjadi milik Tergugat Rekonvensi untuk itu Penggugat Rekonvensi diminta segera meninggalkan dan mengosongkan tanah yang ditempatinya, atas perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut diatas Penggugat Rekonvensi merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun imateriil yang besarnya kerugian yang dialami secara materiil oleh Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan sebesar Rp. 3.720.000.000 + Rp, 432.000.000 = Rp. 4.152.000.000 (Empat milyar seratus lima puluh dua juta rupiah), kerugian imateriil sejumlah Rp. 2.000.000.000 (Dua Milyar Rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat Rekonvensi yang mendalilkan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi tidak pernah merasa menjual atau mengalihkan haknya tanah yang menjadi sengketa tersebut kepada Tergugat Rekonvensi, namun objek sengketa pernah dipakai sebagai jaminan hutang di Bank BRI Cabang Negara;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti dan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat Rekonvensi yang dikaitkan dengan pemeriksaan setempat dapat disimpulkan oleh Majelis Hakim tidak ada satu bukti pun yang dihadirkan oleh Para Penggugat Rekonvensi yang mendukung dalil gugatan rekonvensi tersebut, dengan demikian dalil pokok gugatan rekonvensi kesatu tidaklah beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok gugatan rekonvensi kedua dimana Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan bawa Proses pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Lelang KPKNL Singaraja adalah tidak sah dengan



demikian penggugat memiliki tanah tersebut melalui proses pelelangan juga tidak sah karena pada saat proses pelelangan tersebut ada perkara prosesnya sedang berjalan dimana Bank BRI Cabang Negara turut menjadi para pihak di dalamnya dan tanah yang dipakai jaminan hutang tersebut menjadi objek sengketa dan sekarang perkara tersebut sudah diajukan upaya hukum luar biasa (PK) yang dimohonkan oleh Tergugat II Konvensi. Semestinya KPKNL menunggu dulu sampai Mahkamah Agung memutuskan perkara tersebut dan putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena merupakan pengulangan dari dalil jawaban konvensi, maka Majelis Hakim akan mengambil alih pertimbangan hukum dalam pokok perkara untuk dijadikan pertimbangan di dalam rekonvensi;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti dan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat Rekonvensi yang dikaitkan dengan pemeriksaan setempat dapat disimpulkan oleh Majelis Hakim tidak ada satu bukti pun yang dihadirkan oleh Para Tergugat yang menunjukkan bahwa proses lelang yang telah dilaksanakan oleh KPKNL Singaraja adalah tidak sah, dengan demikian dalil jawaban Para Tergugat yang menyatakan bahwa proses lelang yang telah dilaksanakan tidak sah adalah tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok gugatan rekonvensi ketiga dimana Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan adanya kerugian materiil dan imateriil, oleh karena Para Penggugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum ataupun adanya kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi, menurut hemat Majelis Hakim dalil adanya kerugian materiil dan kerugian imateriil yang didalilkan Para Penggugat Rekonvensi di dalam gugatan rekonvensi tersebut tidaklah beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, dan Tergugat Rekonvensi berhasil melumpuhkan dalil-dalil gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut petitum-petitum gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan – pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi sangatlah beralasan menurut hukum untuk ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan rekonvensi ditolak sehingga para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlah dan besarnya akan disebutkan di dalam amar putusan di bawah ini, oleh sebab itu petitum Penggugat keenam gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg/Reglemen Hukum Daerah Seberang (Luar Jawa dan Madura)), Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum sebidang tanah seluas 240 (dua ratus empat puluh) Meter persegi berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kab. Jembrana, Provinsi Bali sebagaimana tertuang dalam SHM No : 519, atas nama I Wayan Ardiana *in casu* Penggugat dan sebidang tanah seluas 137 (serratus tiga puluh tujuh) Meter persegi berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kec. Jembrana, Kab. Jembrana, Provinsi Bali sebagaimana tertuang dalam SHM No:1617 atas nama I Wayan Ardiana *in casu* Penggugat adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang tinggal menempati tanah dan bangunan sebagaimana tersebut diatas milik Penggugat tanpa alas hak dan seijin penggugat untuk segera meninggalkan, mengosongkan, dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut tanpa syarat apapun bilamana perlu dengan bantuan aparat

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga

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

kepolisian dan selanjutnya menyerahkan kepada penggugat selaku pemilik yang sah segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp970.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Negara, pada hari Selasa, tanggal 22 Maret 2021, oleh kami, Mohammad Hasanudin Hefni, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Gde Putu Yoga Barata, S.H., dan Nanda Riwanto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Negara Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga tanggal 12 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 30 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, I Gede Suparsadha, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan Kuasa para Tergugat konvensi/para Penggugat Rekonvensi serta telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Negara pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Gde Putu Yoga Bharata, S.H. Mohammad. Hasanudin Hefni, S.H., M.H

Nanda Riwanto, S.H.

Panitera Pengganti,

I Gede Suparsadha, S.H.

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. PNPB Pendaftaran Gugatan ..	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp50.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp260.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat	:	Rp610.000,00;
5. Redaksi	:	Rp10.000,00;
6. Materai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp970.000,00;

(sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah)

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)