



P U T U S A N

Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bangli yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

I NYOMAN GUNA, lahir di Bayunggede tanggal 31 Desember 1974, jenis kelamin laki-laki, agama Hindu, pekerjaan wiraswasta, dan bertempat tinggal di Dusun Bayunggede, Desa Bayunggede, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I GEDE SARA PARMATA, S.H., M.H., dkk., Para Advokat** beralamat di Jalan Ganda Pura III C / No. 3 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

I NYOMAN SUJINDRA alias **NANG JEMET**, lahir di Wanagiri tanggal 31 Desember 1945, jenis kelamin laki-laki, agama Hindu, pekerjaan petani, kewarganegaraan Indonesia, dan bertempat tinggal di Banjar Wanagiri, Gunung Kunyit, Desa Kintamani, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

I KOMANG DARMA, lahir di Kintamani tanggal 6 Juni 1979, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, dan bertempat tinggal di Banjar Wanagiri, Gunung Kunyit, Desa Kintamani, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

I KETUT ARTAWA, umur 37 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Hindu, pekerjaan swasta, kewarganegaraan Indonesia, dan bertempat tinggal di Banjar Wanasari, Desa Kintamani, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

I MADE GETAS, lahir di Kintamani tanggal 10 Mei 1986, jenis kelamin laki-laki, agama Hindu, pekerjaan swasta, kewarganegaraan Indonesia, dan bertempat tinggal di Banjar Wanasari, Desa Kintamani, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;



Tergugat III dan Tergugat IV dalam hal ini memberikan kuasa kepada I WAYAN MUDITA, S.H., M.Kn., dkk., Para Advokat beralamat di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 5 (Simpang Dewa Ruci), Komplek Pertokoan Segitiga Emas Kav. 12, Kuta Badung, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2021;

I PUTU HERRY WIRASUTA, S.H., M.Kn., pekerjaan notaris / PPAT, dan beralamat kantor di Jalan Raya Kintamani No. 08, Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I WAYAN MUDITA, S.H., M.Kn., dkk., Para Advokat beralamat di Jalan By Pass Ngurah Rai No. 5 (Simpang Dewa Ruci), Komplek Pertokoan Segitiga Emas Kav. 12, Kuta Badung, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

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 17 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangli pada tanggal 18 Februari 2021 dengan Nomor Register 31/Pdt.G/2021/PN Bli, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2017 Penggugat membeli sebidang tanah SHM No.686/Desa Kintamani seluas 2340 M2, GS No. 559/1995 tanggal 24-4-1995, atas nama I NYOMAN SUJINDRA Alias NANG JEMET dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No.186/2017, tertanggal 15-08-2017 dibuat oleh I MADE YOGA GAUTAMA, SH.MKn. Selaku Notaris/PPAT berkedudukan di Kabupaten Bangli.
2. Bahwa pada saat pembelian tanah tersebut Penggugat melihat ada bangunan diatas tanah yang Penggugat beli, lalu Penggugat menanyakan kepada Tergugat I (Penjual) tentang mengenai Bangunan tersebut, selanjutnya di jawab oleh Tergugat I : “ Bahwa I Ketut Artawa (Tergugat III) mengontrak tanah secara Lisan kepada Tergugat I seluas 50 M2 (5 Mx10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M) selama 10 tahun dimulai tahun 2010 dan berakhir tahun 2020 seharga Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) sedangkan bangunan yang ada menjadi milik Tergugat I setelah berakhirnya masa kontrak pada tahun 2020 dan mengenai pembayaran Kontraknya telah dibayar oleh Tergugat III kepada Anak Tergugat I yaitu Tergugat II (I Komang Dharma dalam dua Tahap, tahap pertama dibayar sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dan tahap kedua sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah)” dan menurut Tergugat II penerimaan uang dalam dua tahap tersebut dibuatkan tanda terima berupa Kwitansi serta tanda terimanya dipegang oleh Tergugat III tanpa ada salinan untuk diberikan kepada Tergugat III sebagai penerima uang Kontrakan.

3. Bahwa sekitar tahun 2011 menurut Tergugat I bahwa Tergugat I tanpa didampingi anak kandungnya (Tergugat II) dan atau keluarga lainnya dijemput oleh Tergugat III dan Tergugat IV (I MADE GETAS) untuk diajak ke Kantor Notaris I PUTU HERRY WIRASUTA,SH.MKn. (Tergugat V) dan sampai di Kantor Notaris Tergugat I hanya ditanya oleh Notaris “apakah Tergugat I benar mengontrakkan tanah ?”, lalu Tergugat I menjawab : “Bahwa benar Tergugat I mengontrakkan tanah kepada Tergugat III” dan selanjutnya Tergugat I disuruh Cap Jempol Surat yang isinya secara detail Tergugat I tidak mengetahui karena Tergugat I tidak bisa baca tulis dan setelah mencap jempol Surat/Akta tersebut tidak ada pembayaran uang Kontrakan atau uang Sewa Menyewa.
4. Bahwa sekitar akhir tahun 2018 Penggugat menanyakan dan meminta kepada Tergugat IV (yang menguasai tanah kontrakan yang diatasnya sudah ada bangunan) untuk bisa segera meninggalkan tanah Kontrakan dengan Penggugat akan memberikan Kompensasi sisa Kontrakan, lalu Tergugat IV menjawab : “Bahwa Tergugat IV tidak mau menyerahkan tanah yang dikuasainya, karena Tergugat IV menyewa tanah dari Tergugat I seluas 60 M2 selama 40 tahun dengan Harga Sewa Rp.80.000.000,-”, sambil memperlihatkan Foto Copy Salinan Akta SEWA MENYEWAKAN TANAH No. 07, tertanggal 17-02-2011 antara Tergugat I dengan Tergugat IV dibuat dihadapan Notaris I PUTU HERRY WIRASUTA,SH.MKn. (Tergugat V).
5. Bahwa Tanah yang di sewa oleh Tergugat IV dari Tergugat I seluas 60 M2 berdasarkan Akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17-02-2011 adalah Sebagian dari sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 686/Desa Kintamani, tertanggal 06 Juni 1995, atas nama I NYOMAN SUJINDRA

Halaman 3 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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

Alias NANG JEMET (sekarang atas nama I NYOMAN GUNA/Penggugat), luas tanah 2340 M2, Gambar Situasi No. 559/1995, tertanggal, 24-4-1995, yang terletak di Br. Wanasari, Desa dan Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Sisa SHM No. 686/Desa Kintamani.
- Timur : Jalan.
- Selatan : Jalan.
- Barat : Tanah Sisa SHM No. 686/Desa Kintamani.

saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat IV dan selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa.

6. Bahwa dengan adanya Akta SEWA MENYEWAKAN TANAH No. 07, tertanggal 17-02-2011 tersebut, Maka Penggugat melakukan keberatan dengan menanyakan kepada Tergugat I mengenai Akta sewa Menyewa tersebut, lalu Tergugat I menjawab : "Bahwa Tergugat I mengontrakkan Tanah hanya kepada Tergugat III dan tidak pernah menyewakan tanah kepada Tergugat IV, karena pada waktu Tergugat I dijemput Tergugat III untuk diajak ke Notaris bahwa Tergugat III mengatakan akan membuat surat kontrakan yang telah dibayarkan oleh Tergugat III kepada anak Tergugat I yaitu Tergugat II(I Komang Dharma)", sedangkan tanah yang dikontrakkan oleh Tergugat I kepada Tergugat III adalah tanah sengketa yang saat ini dikuasai oleh Tergugat IV.
7. Bahwa dengan apa yang dikatakan oleh Tergugat I diatas dan dihubungkan dengan dijemputnya Tergugat I tanpa didampingi anak kandungnya (Tergugat II) dan atau keluarga lainnya oleh Tergugat III dan Tergugat IV diajak ke Kantor Notaris (Tergugat V) dan disuruh mencap jempol Surat/Akta Sewa Menyewa tanpa Tergugat I mengetahui isi sebenarnya dari Surat/ Akta tersebut karena Tergugat I adalah orang yang tidak bisa baca dan tulis dan apalagi setelah mencap jempol Surat/Akta tersebut Tergugat I tidak ada menerima pembayaran uang Kontrakan atau uang sewa dihadapan Notaris (Tergugat V) sebagaimana layaknya suatu transaksi dihadapan Notaris/PPAT, sehingga patut diduga pembuatan Akta SEWA MENYEWAKAN TANAH No. 07, tertanggal 17-02-2011 yang dibuat di Kantor Notaris (Tergugat V) dengan rekayasa memanfaatkan Tergugat I yang tidak bisa baca tulis dan dengan ETIKAD TIDAK BAIK.
8. Bahwa oleh karena Akta SEWA MENYEWAKAN TANAH No. 07, tertanggal 17-02-2011 dibuat dengan Etikad tidak baik, maka sudah sepatunyalah Akta tersebut dinyatakan Cacat Hukum atau Batal demi hukum.

Halaman 4 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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

9. Bahwa dari uraian tersebut diatas, sangat jelas bahwa perbuatan Tergugat IV yang tidak mau menyerahkan/mengembalikan Tanah sengketa kepada Penggugat dan perbuatan Para Tergugat kecuali Tergugat II dalam proses pembuatan Akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17-02-2011 adalah Perbuatan Melawan Hukum, dan atas perbuatan tersebut Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun inmaterial.
10. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat kecuali Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian terhadap Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati Tanah Sengketa sejak bulan Januari 2021 sampai saat gugatan ini diajukan dan juga Para Penggugat mengalami tekanan bathin dari cibiran masyarakat yang mengatakan Penggugat hanya mengaku-ngaku sebagai pemilik Tanah Sengketa, maka sudah sepantasnya kalau Para Tergugat Kecuali Tergugat II dihukum untuk membayar kerugian kepada Penggugat secara tanggung renteng.
11. Bahwa kerugian sebagaimana tersebut dalam posita angka 10 diatas adalah sebesar Rp. 1.130.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) dengan rincian:
 - a. Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai tanah sengketa sejak bulan Januari 2021 sampai saat gugatan ini diajukan yakni apabila tanah sengketa seluas 60 M2 disewakan pertahunnya sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
 - b. Biaya pengosongan Tanah sengketa sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
 - c. Kerugian inmateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
12. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Para Tergugat kecuali Tergugat II baik berupa barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari.
13. Bahwa Penguasaan Tanah sengketa oleh Tergugat IV tidak sah dan melawan hukum serta akibat perbuatan Para Tergugat kecuali Tergugat II dalam proses pembuatan Akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17-02-2011, maka sudah sepatutnyalah Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk secara suka rela menyerahkan Tanah sengketa dalam keadaan kosong, baik dan lasia tanpa beban kepada Penggugat dan bila perlu dalam pelaksanaannya nanti dapat dibantu oleh aparat Negara/Polri.

Halaman 5 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli



14. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa Para Tergugat akan mengalihkan, menjual atau memindah tangankan Tanah sengketa milik Penggugat tersebut, oleh karena demikian dipandang sangat perlu dilakukan penyitaan atas Tanah sengketa tersebut. Untuk itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bangli untuk meletakkan sita jaminan atas Tanah sengketa tersebut.
15. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR Penggugat mohon Putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walau Para Tergugat melakukan Verzet, Banding, atau Kasasi.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bangli Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan perkara ini yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Jual Beli sebidang tanah SHM No.686/Desa Kintamani, tertanggal 06 Juni 1995, seluas 2340 M2, Gambar Situasi No. 559/1995, tertanggal, 24-4-1995, atas nama I NYOMAN SUJINDRA Alias NANG JEMET antara Penggugat (Pembeli) dengan Tergugat I (Penjual) berdasarkan Akta Jual Beli No.186/2017, tertanggal 15-08-2017 dibuat oleh I MADE YOGA GAUTAMA,SH.MKn. Selaku Notaris/PPAT berkedudukan di Kabupaten Bangli adalah Sah menurut hukum.
3. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Kontrak Tanah secara lisan antara Tergugat I dengan Tergugat III yaitu Tanah seluas 50 M2 (5 Mx10 M) selama 10 tahun dimulai tahun 2010 dan berakhir tahun 2020 seharga Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) sedangkan bangunan yang ada menjadi milik Tergugat I setelah berakhirnya masa kontrak pada tahun 2020 adalah sah dan telah berakhir.
4. Menyatakan hukum Bahwa Sebidang Tanah yang di sewa oleh Tergugat IV dari Tergugat I seluas 60 M2 berdasarkan Akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17-02-2011 adalah Sebagian dari sebidang tanah Sertipikat Hak Miliik Nomor : 686/Desa Kintamami, tertanggal 06 Juni 1995, atas nama I NYOMAN SUJINDRA Alias NANG JEMET (sekarang atas nama I NYOMAN GUNA/Penggugat), luas tanah 2340 M2, Gambar Situasi No. 559/1995, tertanggal, 24-4-1995, yang terletak di Br. Wanasari, Desa dan Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali yang juga dimaksud dengan batas-batas sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Tanah Sisa SHM No. 686/Desa Kintamani.
- Timur : Jalan.
- Selatan : Jalan.
- Barat : Tanah Sisa SHM No. 686/Desa Kintamani.

saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat IV dan selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa.

5. Menyatakan hukum bahwa Tanah sengketa yang saat ini dikuasai oleh Tergugat IV adalah merupakan Tanah yang yang dikontrakkan secara lisan oleh Tergugat I kepada Tergugat III selama 10 tahun dari tahun 2010 dan berakhir tahun 2020.
6. Menyatakan hukum bahwa Akta SEWA MENYEWA TANAH No. 07, tertanggal 17-02-2011 antara Tergugat I dengan Tergugat IV dibuat dihadapan Notaris I PUTU HERRY WIRASUTA,SH.MKn. (Tergugat V) adalah cacat hukum dan batal demi hukum.
7. Menyatakan hukum sita jaminan atas Tanah Sengketa dan harta kekayaan Para Tergugat baik berupa barang tetap maupun barang bergerak milik Para Tergugat adalah sah dan berharga.
8. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat kecuali Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat.
9. Menghukum kepada Para Tergugat kecuali Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.130.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah).
10. Menghukum kepada Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, lasia dan tanpa beban serta bila perlu dalam pelaksanaannya nanti dibantu oleh alat Negara/Polri.
11. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, atau Kasasi dari Para Tergugat.
12. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

ATAU:

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan keadilan, kebenaran dan hukum yang berlaku (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya, kecuali Tergugat I dan Tergugat II dimana yang bersangkutan menghadap sendiri;

Halaman 7 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk RONI EKO SUSANTO, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bangli, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 1 April 2021, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka persidangan dilanjutkan dengan agenda pembacaan gugatan, namun sebelum itu Majelis menjelaskan kepada para pihak tentang persidangan secara elektronik sebagaimana diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2019, dan dalam kesempatan tersebut Majelis juga meminta persetujuan para pihak untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap penjelasan dan persetujuan tersebut, para pihak, khususnya Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tidak bersedia melaksanakan persidangan secara elektronik dan mohon persidangan dilakukan secara manual/biasa saja, karena Tergugat I buta huruf;

Menimbang, bahwa oleh karena demikian halnya, maka persidangan dilakukan secara manual dan persidangan pun dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dari Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat V memberikan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I :

1. Bahwa memang benar Tergugat I menjual tanah kepada Penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 1 dan memang pada saat menjual tersebut bahwa Tergugat I ada mengontrakkan tanah seluas 50 M2 kepada Tergugat III selama 10 tahun dari tahun 2010 dan berakhir sampai dengan tahun 2020 dengan uang kontrak sebesar Rp. 13.000.000,- tersebut telah diterima oleh Tergugat II (Anak Tergugat I) dari Tergugat III dalam dua kali pembayaran yaitu pertama sejumlah Rp. 7.000.000,- dan kedua sejumlah Rp. 6.000.000,- serta Kwitansi pembayaan tersebut dipegang dan dibawa oleh Tergugat III dan Tergugat I maupun Tergugat II tidak menerima salinan Kwitansi penerimaan (sebagaimana dalil Penggugat pada angka 2).
2. Bahwa memang benar Tergugat I dijemput oleh Tergugat III tanpa didampingi oleh Tergugat II (anak Tergugat I) untuk diajak ke Kantor Notaris I PUTU HERRY WIRASUTA,SH.MKn. (Tergugat V) dengan

Halaman 8 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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)



maksud membuat Surat Kontrak tanah yang telah dibayar oleh Tergugat III dan uang kontrak telah diterima oleh anak Tergugat I yaitu Tergugat II sehingga Tergugat I mau dijemput dan diajak oleh Tergugat III ke Kantor Notaris I PUTU HERRY WIRASUTA,SH.MKn. (Tergugat V) dan sampai di Kantor Notaris Tergugat I melihat ada Tergugat VI saudara kandung Tergugat III, lalu Tergugat I disuruh oleh Tergugat III menandatangani Surat yang Tergugat I tidak tahu isi bunyi surat tersebut karena Tergugat I tidak bisa baca tulis.

3. Bahwa sekitar akhir 2018 Tergugat I baru mengetahui setelah Penggugat datang kerumah Tergugat I menanyakan bahwa Tergugat I dikatakan oleh Penggugat menyewakan tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat IV seluas 60 M2 dengan masa sewa 40 tahun dengan harga sewa sebesar Rp. 80.000.000,- berdasarkan surat yang dibuat di Notaris.

Bahwa Tergugat I terkejut dengan yang dikatakan oleh Penggugat tersebut, padahal Tergugat I tidak pernah berhubungan dengan Tergugat IV soal mengontrakkan tanah apalagi dikatakan Tergugat I telah menerima uang sewa dari Tergugat IV sebesar Rp. 80.000.000,- akan yang benar bahwa Tergugat I hanya mengontrakkan tanah kepada Tergugat III seluas 50 M2 selama 10 tahun dari tahun 2010 dan berakhir 2020 dengan harga kontrak sebesar Rp. 13.000.000,- dan uang tersebut telah diterima oleh anak Tergugat I yaitu Tergugat II.

4. Bahwa apabila Tergugat III tidak mau mengakui bahwa Tergugat III mengontrak tanah kepada Tergugat I seluas 50 M2 selama 10 tahun dari tahun 2010 dan berakhir 2020 dengan harga kontrak sebesar Rp. 13.000.000,- dan uang tersebut telah diterima oleh anak Tergugat I yaitu Tergugat II, maka Tergugat I mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pimpinan Sidang untuk melakukan Sumpah Pemutus/Sumpah Cor (menurut keyakinan Tergugat I dan Tergugat III yang sama-sama beragama Hindu) baik kepada Tergugat III maupun kepada Tergugat I karena Tergugat I tidak punya bukti tertulis tentang Kontrak tanah tersebut antara Tergugat I dengan Tergugat III dan Sumpah Cor tersebut sebagai pembuktian yang hakiki mencari kebenaran dan keadilan dunia dan akhirat.

Bahwa segala akibat dari adanya pelaksanaan Sumpah Cor Tergugat I dan Tergugat II siap menerima segala akibat yang timbul dengan adanya sumpah Cor tersebut.

5. Bahwa demikian pula kepada Tergugat IV yang mengaku menyewa tanah kepada Tergugat I seluas 60 M2 selama 40 tahun dengan harga sewa



sebesar Rp. 80.000.000,- dengan ini Tergugat I tegaskan bahwa Tergugat I tidak pernah berhubungan dengan Tergugat IV tentang menyewakan tanah tersebut apalagi Tergugat I ataupun Tergugat II (anak Tergugat I) tidak pernah menerima uang sewa sebesar Rp.80.000.000,- dari Tergugat IV dan apabila Tergugat IV tetap menyatakan bahwa Tergugat IV telah menyewa tanah kepada Tergugat I atau kepada Tergugat II, maka Tergugat I mohon kehadiran Yth. Majelis Hakim Pimpinan Sidang untuk melakukan Sumpah Pemutus/Sumpah Cor (menurut keyakinan Tergugat I dan Tergugat III yang sama-sama beragama Hindu) baik kepada Tergugat III maupun kepada Tergugat I karena Tergugat I tidak punya bukti tertulis tentang Kontrak tanah tersebut antara Tergugat I dengan Tergugat III dan Sumpah Cor tersebut sebagai pembuktian yang hakiki mencari kebenaran dan keadilan dunia dan akhirat.

Bahwa segala akibat dari adanya pelaksanaan Sumpah Cor Tergugat I dan Tergugat II siap menerima segala akibat yang timbul dengan adanya sumpah Cor tersebut.

6. Bahwa Tergugat I mengajukan Permohonan Sumpah Pemutus/Sumpah Cor kehadiran Yth. Majelis Hakim Pimpinan Sidang ini adalah sebagai tanggung jawab moral Tergugat I yang sudah tua dan apabila Tergugat I berpulang ke alam Fana supaya tidak lagi ada beban dengan masalah ini. Bahwa Saat ini Tergugat I terbebani karena dikatakan berbohong oleh Penggugat dimana Tergugat I pada saat menjual Tanah tersebut telah mengatakan bahwa Tergugat I mengontrakkan tanah kepada Tergugat III selama 10 tahun dan berakhir tahun 2020, tapi ada surat Notaris bahwa Tergugat IV mengaku menyewa tanah selama 40 tahun dari Tergugat I, padahal kenyataan sebenarnya bahwa Tergugat I tidak pernah berhubungan mengontrakkan tanah kepada Tergugat IV dan apalagi dikatakan Tergugat I telah menerima uang sewa dari Tergugat IV sebesar Rp. 80.000.000,- semua itu nohong belaka alias tidak sesuai dengan fakta sebenarnya.

Berdasarkan alasan-alasan diatas setelah perkara ini selesai di periksa Tergugat I mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangli supaya berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- 1) Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2) Menghukum kepada Tergugat III melakukan Sumpah Pemutus/Sumpah Cor dengan isi/lafal sumpah Cor akan ditentukan kemudian oleh Tergugat I atau Lembaga yang berwenang untuk itu.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Menghukum kepada Tergugat IV melakukan Sumpah Pemutus/Sumpah Cor dengan isi/lafal sumpah Cor akan ditentukan kemudian oleh Tergugat I atau Lembaga yang berwenang untuk itu.
- 4) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangli mempunyai pendapat lain Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Jawaban Tergugat II :

1. Bahwa memang benar Ayah Tergugat II yaitu Tergugat I menjual tanah kepada Penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 1 dan memang pada saat menjual tersebut bahwa Tergugat I ada mengontrakkan tanah seluas 50 M2 kepada Tergugat III selama 10 tahun dari tahun 2010 dan berakhir sampai dengan tahun 2020 dengan uang kontrak sebesar Rp. 13.000.000,- tersebut telah diterima oleh Tergugat II (Anak Tergugat I) dari Tergugat III dalam dua kali pembayaran yaitu pertama sejumlah Rp. 7.000.000,- dan kedua sejumlah Rp. 6.000.000,- serta Kwitansi pembayaan tersebut dipegang dan dibawa oleh Tergugat III dan Tergugat I maupun Tergugat II tidak menerima salinan Kwitansi penerimaan (sebagaimana dalil Penggugat pada angka 2).
2. Bahwa memang benar ayah Tergugat II yaitu Tergugat I dijemput oleh Tergugat III tanpa sepengetahuan dan didampingi oleh Tergugat II (anak Tergugat I) untuk diajak ke Kantor Notaris I PUTU HERRY WIRASUTA,SH.MKn. (Tergugat V) dengan maksud membuat Surat Kontrak tanah yang telah dibayar oleh Tergugat III dan uang kontrak telah diterima oleh Tergugat II sehingga Tergugat I mau dijemput dan diajak oleh Tergugat III ke Kantor Notaris I PUTU HERRY WIRASUTA,SH.MKn. (Tergugat V) dan sampai di Kantor Notaris Tergugat I melihat ada Tergugat VI saudara kandung Tergugat III, lalu Tergugat I disuruh oleh Tergugat III menandatangani Surat yang Tergugat I tidak tahu isi bunyi surat tersebut karena Tergugat I tidak bisa baca tulis.
3. Bahwa sekitar akhir 2018 Tergugat II baru mengetahui setelah diberitahu oleh Tergugat I dimana Penggugat datang kerumah Tergugat I menanyakan bahwa Tergugat I dikatakan oleh Penggugat telah menyewakan tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat IV seluas 60 M2 dengan masa sewa 40 tahun dengan harga sewa sebesar Rp. 80.000.000,- berdasarkan surat yang dibuat di Notaris.

Halaman 11 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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)



Bahwa Tergugat II terkejut mendengar berita tersebut, karna setahu Tergugat II bahwa Ayah Tergugat II yaitu Tergugat I hanya mengontrakkan tanah kepada Tergugat III seluas 50 M2 (Letak tanah kontrak/sewa sama dengan yang di maksud oleh Tergugat IV) selama sepuluh tahun dari tahun 2010 s.d. 2020, dengan harga Kontrak sebesar Rp. 13.000.000,- dan yang menerima uang Kontrakan adalah Tergugat II dalam dua Tahap pembayaran yaitu pertama sejumlah Rp. 7.000.000,- dan kedua sejumlah Rp. 6.000.000,- serta Kwitansi tanda pembayaan tersebut dipegang dan dibawa oleh Tergugat III dan Tergugat I maupun Tergugat II tidak menerima salinan Kwitansi penerimaan hal ini sesuai dengan yang dikatakan oleh Penggugat tersebut, padahal setahu Tergugat II bahwa Tergugat I tidak pernah berhubungan dengan Tergugat IV soal mengontrakkan tanah apalagi dikatakan Tergugat I telah menerima uang sewa dari Tergugat IV sebesar Rp. 80.000.000,- akan yang benar bahwa Tergugat I hanya mengontrakkan tanah kepada Tergugat III seluas 50 M2 selama 10 tahun dari tahun 2010 dan berakhir 2020 dengan harga kontrak sebesar Rp. 13.000.000,- dan uang tersebut telah diterima oleh Tergugat II.

4. Bahwa masalah Akta sewa menyewa ini pernah dilaporkan oleh Tergugat I Ke Polsek Kintamani, pada saat laporang Tergugat IV tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat IV sudah membayar sejumlah Rp.80.000.000,- apakah dengan bukti tanda terima/Kwintansi dan dimana pembayaran dilakukan ? hal ini tidak dapat dijelaskan oleh Tergugat IV dihadapan Penyidik.

Demikian pula dengan Tergugat V pada pemeriksaan di Polsek Kintamani, Tergugat V mengatakan bahwa "Bahwa saat penandatanganan Akta Sewa Menyewa Tersebut tidak dilakukan pembayaran dihadapan saya Notaris" Tapi sayang laporan tersebut belum lanjut sampai sekarang, karena disarankan untuk laporan ini dilaporkan ke Polres Bangli.

5. Bahwa setelah mendengar langsung perkataan Tergugat III pada saat Mediasi yang tidak mau mengakui bahwa Tergugat III mengontrak tanah kepada Tergugat I seluas 50 M2 selama 10 tahun dari tahun 2010 dan berakhir 2020 dengan harga kontrak sebesar Rp. 13.000.000,- dan uang tersebut telah diterima oleh Tergugat II, maka Tergugat II mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pimpinan Sidang untuk melakukan Sumpah Pemutus/Sumpah Cor (menurut keyakinan Tergugat II dan Tergugat III yang sama-sama beragama Hindu) baik kepada Tergugat III maupun kepada Tergugat II karena Tergugat II tidak punya bukti tertulis tentang



Kontrak tanah tersebut antara Tergugat I dengan Tergugat III dan Sumpah Cor tersebut sebagai pembuktian yang hakiki mencari kebenaran dan keadilan dunia dan akhirat.

Bahwa segala akibat dari adanya pelaksanaan Sumpah Cor tersebut Tergugat II siap menerima segala akibat yang timbul dengan adanya sumpah Cor tersebut.

6. Bahwa demikian pula kepada Tergugat IV yang mengaku menyewa tanah kepada Tergugat I seluas 60 M2 selama 40 tahun dengan harga sewa sebesar Rp. 80.000.000,- dengan ini Tergugat II tegaskan bahwa Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah berhubungan dengan Tergugat IV tentang menyewakan tanah sengjeta tersebut apalagi Tergugat I ataupun Tergugat II (anak Tergugat I) tidak pernah menerima uang sewa sebesar Rp.80.000.000,- dari Tergugat IV dan apabila Tergugat IV tetap menyatakan bahwa Tergugat IV telah menyewa tanah kepada Tergugat I atau kepada Tergugat II, maka Tergugat II mohon kehadiran Yth. Majelis Hakim Pimpinan Sidang untuk melakukan Sumpah Pemutus/Sumpah Cor (menurut keyakinan Tergugat I dan Tergugat III yang sama-sama beragama Hindu) baik kepada Tergugat III maupun kepada Tergugat I dan Tergugat II karena Tergugat I dan Tergugat tidak punya bukti tertulis tentang Kontrak tanah tersebut antara Tergugat I dengan Tergugat III dan Sumpah Cor tersebut sebagai pembuktian yang hakiki mencari kebenaran dan keadilan dunia dan akhirat.

Bahwa segala akibat dari adanya pelaksanaan Sumpah Cor Tergugat I dan Tergugat II siap menerima segala akibat yang timbul dengan adanya sumpah Cor tersebut.

7. Bahwa Tergugat II mengajukan Permohonan Sumpah Pemutus/Sumpah Cor dihadapan Yth. Majelis Hakim Pimpinan Sidang ini adalah sebagai tanggung jawab moral dan hukum bahwa Tergugat II dan Tergugat I merasa malu kepada Penggugat yang telah membeli tanah Tergugat I tetapi masih menyisakan masalah dan juga karena Tergugat I yang sudah tua supaya tidak lagi ada beban dengan masalah ini kalau Tergugat I meninggalkan dunia Fana ini.

Berdasarkan alasan-alasan diatas setelah perkara ini selesai di periksa Tergugat II mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangli supaya berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- 1) Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Menghukum kepada Tergugat III melakukan Sumpah Pemutus/Sumpah Cor dengan isi/lafal sumpah Cor akan ditentukan kemudian oleh Tergugat I atau Lembaga yang berwenang untuk itu.
- 3) Menghukum kepada Tergugat IV melakukan Sumpah Pemutus/Sumpah Cor dengan isi/lafal sumpah Cor akan ditentukan kemudian oleh Tergugat I atau Lembaga yang berwenang untuk itu.
- 4) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangli mempunyai pendapat lain Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya;

Jawaban Tergugat III dan Tergugat IV :

A. DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (GEMIS AANHOEDANIGHEID)

Bahwa Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya ada meminta untuk menyatakan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 adalah cacat hukum dan batal demi hukum, sedangkan Penggugat sendiri tidak menjadi pihak dalam perjanjian a quo;

Bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih (vide Pasal 1313 KUHPerdara); Bahwa terdapat 4 (empat) syarat guna menyatakan perjanjian tersebut sah secara hukum yakni: 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (sepakat); 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan (cakap); 3. suatu pokok persoalan tertentu (obyek); 4. suatu sebab yang tidak terlarang (tidak melanggar UU) (vide Pasal 1320 KUHPerdara);

Bahwa konsekwensi yuridis jika perjanjian yang dibuat oleh para pihak melanggar syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan (voidable) dan batal demi hukum (null and void);

Bahwa jika perjanjian tidak memenuhi syarat sepakat dan cakap maka perjanjian dapat dibatalkan (voidable), dan jika perjanjian tidak memenuhi syarat adanya obyek dan telah melanggar undang-undang maka perjanjian itu adalah batal demi hukum (null and void);

Bahwa perjanjian yang dibuat oleh Tergugat IV dengan Tergugat I adalah Perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga perjanjian itu adalah sah secara hukum dan

Halaman 14 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli



telah menjadi Undang-undang bagi Tergugat IV dan Tergugat I (vide Pasal 1338 KUHPerdara);

Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi yaitu: "Bahwa Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Bahwa jikaalaupun perjanjian itu ada melanggar syarat-syarat yang ada pada Pasal 1320 KUHPerdara, maka pihak yang bisa mengajukan permohonan pembatalan di Pengadilan dan menyatakan perjanjian batal demi hukum adalah pihak Tergugat I dan Tergugat IV, bukanlah Penggugat;

Bahwa Penggugat yang tidak menjadi pihak dalam Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 tidak mempunyai kualifikasi hukum meminta untuk menyatakan akta perjanjian a quo adalah cacat hukum dan batal demi hukum, sehingga gugatan penggugat adalah error in persona;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat error in persona sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

2. GUGATAN PENGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURILIBEL)

a. Gugatan Penggugat tidak jelas Dasar Hukum Dalil Gugatannya;

Berdasarkan Buku M. Yahya Harahap, S.H., berjudul HUKUM ACARA PERDATA TENTANG GUGATAN, PERSIDANGAN, PENYITAN, PEMBUKTIAN, DAN PUTUSAN PENGADILAN pada halaman 449, dijelaskan:

"Bahwa yang dimaksud dengan Gugatan Penggugat tidak jelas Dasar Hukum Dalil Gugatannya adalah Posita atau Fundamentum Petendi tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta."

Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat poin 8 (delapan), Penggugat mendalilkan agar Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 antara Tergugat I dengan Tergugat IV dibuat dihadapan Notaris I PUTU HERRY WIRASUTA, SH., M. Kn (Tergugat V)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana gugatan aquo bukanlah menjadi kualifikasi Penggugat untuk menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011, karena Penggugat bukanlah para pihak dalam Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011, terlebih dalil Posita Penggugat poin 8 (delapan) adalah hanya berasal dari keterangan Tergugat I saja tanpa pula Penggugat bisa mendukung dalil positanya dengan dasar fakta.

Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat poin 12 (duabelas), Penggugat mendalilkan:

Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Para Tergugat kecuali Tergugat II baik berupa barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari.

Bahwa dalam Buku M. Yahya Harahap, S.H., berjudul HUKUM ACARA PERDATA TENTANG GUGATAN, PERSIDANGAN, PENYITAAN, PEMBUKTIAN, DAN PUTUSAN PENGADILAN pada halaman 332, dijelaskan:

“...salah satu prinsip yang mesti ditegakkan dalam penyitaan pada umumnya, yaitu penggugat harus mengemukakan dengan seksama dan terang identitas barang yang hendak disita, meliputi jenis, letak, jumlah, luas, nilai barang, tertentu atau pasti sehingga penyitaan tidak mengalami kesalahan atau kekeliruan. Atau barangkali dapat disepakati penegasan MA tentang hal ini yang mengatakan, barang yang mohon agar disita harus disebutkan dalam surat gugatan secara jelas dan terperinci, dengan menyebut ciri-cirinya.”

Bahwa Posita Penggugat pada poin 12 (duabelas) aquo telah terlihat menunjukkan kekaburan dan ketidakjelasan, karena Penggugat tidak menjelaskan dengan rinci tentang jenis dan jumlah seluruh harta kekayaan Para Tergugat yang dimaksud oleh Penggugat agar disita di dalam gugatannya;

b. Gugatan Penggugat tidak jelas Petitum Gugatannya;

Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat pada poin 5 (lima), diterangkan:

Halaman 16 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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

Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang saat ini yang dikuasai oleh Tergugat IV adalah merupakan tanah yang dikontrakkan secara lisan oleh Tergugat I kepada Tergugat III selama 10 tahun dari tahun 2010 dan berakhir tahun 2020.

Bahwa telah terang dan jelas Petitum Gugatan Penggugat poin 5 (lima) aquo tidak jelas dan kabur, karena Tergugat mendalilkan masa waktu kontrak selama 10 tahun dari tahun 2010 dan berakhir tahun 2020 tanpa menerangkan secara rinci sejak tanggal berapa mulai dan berakhirnya kontrak yang Penggugat maksudkan dalam petitum aquo, selain itu, Petitum Penggugat telah mencerminkan betapa bingungnya Penggugat memposisikan diri dalam gugatannya, yang mana Penggugat secara tiba-tiba meminta agar suatu kontrak lisan antara Tergugat I dan Tergugat III yang didalilkan Penggugat untuk dinyatakan sah, padahal Penggugat tidak juga menyebutkan posisi dirinya dan kepentingan dirinya secara tegas dalam kontrak lisan antara Tergugat I dan Tergugat III yang didalilkan Penggugat tersebut;

Bahwa dalam petitum Penggugat pada poin 7 (tujuh), berbunyi:

Menyatakan hukum sita jaminan atas tanah sengketa dan harta kekayaan Para Tergugat baik berupa barang tetap maupun barang bergerak milik Para Tergugat adalah sah dan berharga.

Bahwa akan tetapi di dalam Posita gugatan Penggugat poin 12 (dua belas), berbunyi:

Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Para Tergugat kecuali Tergugat II baik berupa barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari.

Bahwa didalam Petitum Poin 7 (tujuh) meminta agar menyita seluruh harta kekayaan milik Para Tergugat, namun di dalam Posita Poin 12 (duabelas) mengecualikan harta kekayaan Tergugat II untuk disita, sehingga gugatan yang demikian adalah Gugatan yang kabur (Exceptio Obscur Libel), sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaaard);

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan apa yang diuraikan dalam pokok perkara;

Halaman 17 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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)



2. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa terhadap gugatan Penggugat posita 1 (satu), 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat) Para Tergugat berikan jawaban sebagai berikut:

3.1. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan melihat ada bangunan "PADA TAHUN 2017 (PADA SAAT PEMBELIAN TANAH TERSEBUT) (*vide posita* 2);

Bahwa adapun terhadap bangunan milik Tergugat IV yang berdiri diatas tanah SHM No.: 686/Desa Kintamani, seluas 2340 M2, GS No.: 559/1995, tanggal 24-4-995, atas nama I Nyoman Sujindra alias Nang Jemet, Penggugat sudah mengetahui sebelum terjadi transaksi jual beli tanah, karena Penggugat sudah pernah datang kelokasi tanah tersebut, dan demikian pula Para Tergugat sudah pernah memberitahukan secara langsung kepada Penggugat saat Para Tergugat bertemu dengan Penggugat di kebun miliknya yang berlokasi di Dusun Bayunggede, Desa Bayunggede, Kecamatan Kintamani;

Bahwa untuk itu Para Tergugat akan uraikan kronologi peralihan hak atas tanah SHM No.: 686/Desa Kintamani, seluas 2340 M2, GS No.: 559/1995, tanggal 24-4-995, atas nama I Nyoman Sujindra alias Nang Jemet dari Tergugat I kepada Penggugat yaitu sbb:

- Bahwa pada sekitar tahun 2017, beberapa kali pihak pegawai dari Koperasi Wanita Wanasari yang berkantor di Br. Kuum, Sukawana, Kintamani, Bangli datang ke obyek tanah SHM No.: 686/Desa Kintamani, seluas 2340 M2, GS No.: 559/1995, tanggal 24-4-995, atas nama I Nyoman Sujindra alias Nang Jemet, dan bertemu dengan Tergugat IV;
- Bahwa pihak pegawai Koperasi Wanita Wanasari memberikan informasi kepada Tergugat IV akan melakukan lelang atas tanah SHM No.: 686/Desa Kintamani, seluas 2340 M2, GS No.: 559/1995, tanggal 24-4-995, atas nama I Nyoman Sujindra alias Nang Jemet, karena menjadi jaminan hutang Tergugat II di Koperasi tersebut dan Tergugat II sudah tidak bisa membayar hutang (kategori debitor macet) di Koperasi Wanita tersebut;
- Bahwa pegawai Koperasi Wanita Wanasari yang datang ke obyek tanah a quo, menanyakan kepada Tergugat IV tentang kepemilikan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, dan



Tergugat IV menyampaikan bahwa bangunan tersebut adalah miliknya didirikan berdasarkan hak sewa seluas 60 M² selama 40 (empat puluh) tahun diatas tanah tersebut; Bahwa mendengar informasi Tergugat IV tersebut, pegawai Koperasi Wanita Wanasari merasa ragu untuk melakukan lelang karena ada orang lain (Tergugat IV) yang menguasai sebahagian tanah tersebut; Bahwa selanjutnya Para Tergugat mendengar informasi, Penggugat akan membantu Tergugat II untuk melunasi hutangnya Tergugat II di Koperasi Wanita Wanasari dan tanah milik Tergugat I yang menjadi jaminan yang sebahagian disewa oleh Tergugat IV diambil oleh Penggugat dengan mekanisme jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;

- Bahwa mendengar informasi itu, Para Tergugat yang mempunyai hak sewa atas sebahagian tanah a quo mencari Penggugat di rumahnya di Dusun Bayunggede, Desa Bayunggede, Kecamatan Kintamani untuk mengkonfirmasi kebenaran informasi tersebut, sambil membawa asli Akta Sewa Menyewa Tanah antara Tergugat IV dengan Tergugat I yaitu Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011, dan Para Tergugat bertemu dengan Penggugat di kebunnya yang tidak jauh dari rumahnya di yang berlokasi di Dusun Bayunggede, Desa Bayunggede, Kecamatan Kintamani;
- Bahwa pada saat Para Tergugat bertemu dengan Penggugat di kebunnya, Para Tergugat-pun menyampaikan perihal Tergugat IV yang mempunyai bangunan yang berdiri diatas tanah milik Tergugat I yang didirikan berdasarkan adanya hak sewa selama 40 (empat puluh) tahun dari Tergugat I dan menunjukkan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011;
- Bahwa mendengar penyampaian Para Tergugat tersebut, Penggugat menjawab bahwa jika mengambil alih (jual beli) atas tanah tersebut, Penggugat tidak akan segera mempergunakan tanah tersebut;

Bahwa dari uraian kronologi tersebut, tidak benar Penggugat mengetahui bangunan milik Tergugat IV pada saat pembelian tanah di tahun 2017, akan tetapi Penggugat sudah mengetahui bangunan milik Tergugat IV jauh sebelum adanya transaksi jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I;



Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan melihat ada bangunan “PADA TAHUN 2017 (PADA SAAT PEMBELIAN TANAH TERSEBUT) adalah dalil yang mengada-ada, kebingungan, dan imajinatif, sehingga dalil Penggugat ini sudah sepatutnya di tolak;

- 3.2. Bahwa dalil Penggugat yang mengutip keterangan dari Tergugat I, yang pada pokoknya menyatakan, “PARA TERGUGAT MENYEWA TANAH SECARA LISAN SELUAS 50 M² (5 M X 10 M) SELAMA 10 TAHUN” (*vide posita* 2), adalah dalil yang dibuat-buat dan dipaksakan karena pada fakta hukumnya Tergugat IV menyewa sebahagian tanah SHM No.: 686/Desa Kintamani, seluas 2340 M², GS No.: 559/1995, tanggal 24-4-995, atas nama I Nyoman Sujindra alias Nang Jemet yaitu seluas 60 M² selama 40 (empat puluh) tahun; Bahwa terhadap hak sewa Tergugat selama 40 (empat puluh) tahun-pun diakui oleh Penggugat pada dalil posita 3 dan 4 gugatannya, dan bahkan pada pembuktian akan Para Tergugat buktikan adanya sewa menyewa tanah selama 40 (empat puluh) tahun sebagaimana Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011;

Bahwa dalil Penggugat yang mengutip keterangan dari Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan “PARA TERGUGAT MENYEWA TANAH SECARA LISAN SELUAS 50 M² (5 M X 10 M) SELAMA 10 TAHUN” adalah dalil yang mengada-ada, kebingungan, dan imajinatif, sehingga dalil Penggugat ini sudah sepatutnya di tolak;

- 3.3. Bahwa dalil Penggugat yang mengutip keterangan dari Tergugat I, yang pada pokoknya menyatakan, “TERGUGAT I TANPA DIDAMPINGI ANAK KANDUNGNYA (TERGUGAT II) DAN ATAU KELUARGA LAINNYA DIJEMPUT OLEH TERGUGAT III DAN TERGUGAT IV UNTUK DIAJAK KEKANTOR NOTARIS I PUTU HERRY WIRASUTA, SH.M.KN”, (*vide posita* 3) adalah dalil yang mengada-ada dan sesat secara hukum;

Bahwa adapun uraian kronologi penandatanganan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 adalah sbb:

- Bahwa sebelum Tergugat IV menyewa sebahagian tanah SHM No.: 686/Desa Kintamani, seluas 2340 M², GS No.: 559/1995, tanggal 24-4-995, atas nama I Nyoman Sujindra alias Nang Jemet yaitu seluas 60 M² selama 40 (empat puluh) tahun, Tergugat IV sejak tahun 2009 telah menyewa toko milik I Sabar yang terletak



di depan tanah milik Tergugat I untuk menjalankan usaha show room jual beli sepeda motor;

- Bahwa sebelum adanya sengketa ini Para Tergugat dengan Tergugat II adalah berteman baik, dan untuk itu kemudian Tergugat IV sekitar bulan Desember 2010 menyampaikan keinginannya untuk menyewa tanah milik Tergugat I yang merupakan ayah dari Tergugat II, karena toko yang disewa oleh Tergugat IV dari I Sabar sudah mau berakhir;
- Bahwa atas keinginan dari Tergugat IV tersebut disambut baik oleh Tergugat II dan pembicaraanpun berlangsung kemudian Tergugat II mengatakan telah memperoleh persetujuan pula dari ayahnya (Tergugat I) untuk menyewakan tanahnya kepada Tergugat IV dan selanjutnya Para Tergugat dan Tergugat II bersama-sama melihat batas-batas tanah yang rencana akan disewa dan selanjutnya ditemukan luas tanah seluas 60 M², dan disepakati bahwa luas tanah yang akan dijadikan sewa-menyewa adalah seluas 60M²;
- Bahwa setelah adanya kesepakatan sebagaimana tersebut diatas, Tergugat IV dan Tergugat II membuat janji untuk membuat dan menandatangani akta sewa menyewa di Kantor Notaris I Putu Herry Wirasuta, S.H., M.Kn., (Tergugat V) pada tanggal 17 Februari 2011;
- Bahwa pada tanggal 17 Februari 2011, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dari objek tanah yang akan dijadikan objek sewa menyewa, bersama-sama mengendarai mobil Avanza milik Tergugat II ke kantor Tergugat V, dan setelah Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tiba di Kantor Tergugat V, kemudian Tergugat III dan Tergugat IV turun di kantor Tergugat V, selanjutnya Tergugat II menjemput ayahnya (Tergugat I) dan ibunya yang bernama Ni Nengah Tangi (alm.) di rumahnya yang beralamat di Br. Wanagiri, Gunung Kunyit, Desa Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali;
- Bahwa tidak sampai 1 (satu) jam Tergugat II bersama ayahnya (Tergugat I) dan ibunya Ni Nengah Tangi (alm.) tiba di Kantor Tergugat V;
- Bahwa Tergugat I bersama istrinya Ni Nengah Tangi (alm.), Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV selanjutnya menghadap



Tergugat V diruangannya, dan terjadilah pembicaraan sewa-menyewa tanah seluas 60 M² yang bersumber dari tanah SHM No.: 686/Desa Kintamani, seluas 2340 M², GS No.: 559/1995, tanggal 24-4-995, atas nama I Nyoman Sujindra alias Nang Jemet, jangka waktu selama 40 (empat puluh) tahun, dan harga sewa menyewa sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) selama 40 (empat puluh) tahun diruangan Tergugat V, dan Tergugat I serta Ni Nengah Tangi (alm.) telah menyetujuinya;

- Bahwa setelah ada persetujuan antara Tergugat I serta Ni Nengah Tangi (alm.) dan Tergugat IV sebagaimana tersebut diatas, selanjutnya Tergugat V membuatkan akta sewa menyewa tanah antara Tergugat I dan Tergugat IV dan setelah selesai dibuat selanjutnya dibacakan dihadapan Tergugat I dan Tergugat IV yang diketahui oleh Tergugat II dan Tergugat III; Bahwa setelah selesai dibacakan Tergugat I dan Tergugat IV telah menyatakan mengerti akan isi akta yang dibacakan tersebut dan selanjutnya Tergugat V meminta kepada Tergugat I dan Ni Nengah Tangi (alm.) istri Tergugat I dan Tergugat IV untuk menandatangani Akta Sewa Menyewa tersebut;
- Bahwa setelah selesai dibacakan dan ditandatangani oleh Tergugat I bersama Ni Nengah Tangi (alm.) istrinya dan Tergugat IV selanjutnya dikeluarkan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011;

Bahwa dengan uraian kronologi tersebut diatas, sangat terang dan jelas Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 adalah akta yang sah karena telah memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga akta tersebut mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Bahwa dalil Penggugat yang mengutip keterangan dari Tergugat I, yang pada pokoknya menyatakan, "TERGUGAT I TANPA DIDAMPINGI ANAK KANDUNGNYA (TERGUGAT II) DAN ATAU KELUARGA LAINNYA DIJEMPUT OLEH TERGUGAT III DAN TERGUGAT IV UNTUK DIAJAK KEKANTOR NOTARIS I PUTU HERRY WIRASUTA, SH.M.KN", adalah dalil yang mengada-ada dan sangat subyektif untuk itu sudah sepatutnya dalil Penggugat ini ditolak;



3.4. Bahwa dalil Penggugat yang mengatakan, "SEKITAR AKHIR TAHUN 2018 MENANYAKAN DAN MEMINTA KEPADA TERGUGAT IV UNTUK BISA SEGERA MENINGGALKAN TANAH KONTRAKAN DENGAN PENGGUGAT AKAN MEMBERIKAN KONPENSASI SISA KONTRAKAN", (*vide posita 4*) adalah dalil yang mengada-ada dan dipaksakan;

Bahwa adapun peristiwa yang sebenarnya terjadi adalah sbb:

- Bahwa Penggugat melaporkan/mengadukan Tergugat IV di Kantor Polisi Sektor Kintamani dengan dugaan tindak pidana penguasaan tanah tanpa hak;
- Bahwa setelah adanya laporan itu, Tergugat IV-pun dipanggil oleh Penyelidik/Pyenyidik Polisi Sektor Kintamani untuk dimintai klarifikasi/keterangan, termasuk Tergugat III dan Tergugat V-pun ikut pula dipanggil untuk memberikan klarifikasi/keterangan;
- Bahwa pada saat dilakukan penyelidikan oleh penyelidik polisi sektor Kintamani, Tergugat IV-pun memberikan bukti Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 kepada Penyelidik, dan akhirnya Penyelidik memahami posisi hukum Tergugat IV yaitu mempunyai hak atas sewa diatas tanah SHM No.: 686/Desa Kintamani, seluas 2340 M2, GS No.: 559/1995, tanggal 24-4-995, atas nama I Nyoman Sujindra alias Nang Jemet yang telah beralih nama menjadi nama Penggugat;
- Bahwa atas hal ini proses penyelidikan tidak bisa dilanjutkan ketahap penyidikan oleh Penyelidik Polisi Sektor Kintamani dan barulah kemudian Penggugat menawarkan uang konpensasi kepada Tergugat IV sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
- Bahwa konpensasi yang ditawarkan oleh Penggugat tersebut tentu tidak sepadan dengan sisa masa kontrak yang ada sesuai hasil yang diperoleh dalam mempergunakan hak sewa tersebut dan terlebih dengan perilaku Penggugat yang arogan yang seolah-olah mempunyai backing yang kuat dari pejabat di Banjar/Desa setempat dan Pengacara yang mendampinginya bisa mengusir Tergugat IV dari tanah sewa tersebut;

Bahwa dari apa yang diuraikan tersebut diatas, bersama ini secara tegas Tergugat IV katakan menolak konpensasi yang ditawarkan oleh Penggugat karena tidak sepadan dengan sisa masa kontrak yang ada



sesuai hasil yang diperoleh dalam mempergunakan hak sewa dan perilaku Penggugat yang sangat arogan seolah-olah mempunyai backing yang kuat dari pejabat di Banjar/Desa setempat dan Pengacara yang mendampinginya bisa mengusir Tergugat IV dari tanah sewa tersebut;

4. Bahwa terhadap gugatan Penggugat posita 5 (lima), Para Tergugat berikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa benar tanah a quo dijadikan tanah sengketa oleh Penggugat karena semenjak awal Penggugat sudah mengetahui akan munculnya sengketa ini, karena sebelum Penggugat memperoleh hak atas tanah aquo yang dibuat dengan mekanisme jual beli, Penggugat sudah mengetahui diatas tanah tersebut berdiri bangunan milik Tergugat IV;

5. Bahwa terhadap gugatan Penggugat posita 6 (enam) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa dalil ini sesungguhnya ditujukan kepada Tergugat I, sehingga Para Tergugat tidak perlu menanggapi, akan tetapi perlu ditegaskan kembali, Tergugat IV mempunyai hak sewa selama 40 (empat puluh) tahun sebagaimana tertuang dalam Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 sehingga sesuai dengan Akta Sewa Menyewa aquo, hak sewa Tergugat IV akan berakhir pada 17 Februari 2051;

6. Bahwa terhadap gugatan Penggugat posita 7 (tujuh) dan posita 8 (delapan) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa tidak benar pembuatan dan penandatanganan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 adalah rekayasa dan dengan etiked tidak baik,

Bahwa jika mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat justru sebaliknya Para Tergugat memandang dan memahami Penggugatlah yang merekayasa keterangan-keterangan dari Tergugat I dijadikan sebuah dalil dalam gugatan ini, sehingga kelihatan dalil Penggugat sangat subyektif dan imajinatif tanpa adanya dasar fakta hukum kuat;

Bahwa jika dicermati pula uraian kronologi peralihan hak atas tanah SHM No.: 686/Desa Kintamani, seluas 2340 M2, GS No.: 559/1995, tanggal 24-4-995, atas nama I Nyoman Sujindra alias Nang Jemet dari Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, sesungguhnya Penggugat yang mempunyai etiked tidak baik kepada diri Tergugat IV yaitu ingin menghilangkan hak sewa Tergugat IV;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pasal 1576 KUHPerdara sudah sangat jelas menyebutkan yaitu: “Dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjian demikian, maka ia tidak wajib mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi”.

Bahwa diantara Tergugat I dengan Tergugat IV pada saat membuat dan menandatangani Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011, tidak ada suatu hal kesepakatan apapun yang diperjanjikan tentang adanya hak sewa Tergugat IV akan berakhir (putus) apabila tanah SHM No.: 686/Desa Kintamani, seluas 2340 M2, GS No.: 559/1995, tanggal 24-4-995, atas nama I Nyoman Sujindra alias Nang Jemet dijual;

Bahwa untuk itu oleh karenanya dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat IV melakukan rekayasa dan membuat Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 dengan etika tidak baik sudah sepatutnya ditolak karena dalil tersebut adalah subyektif dan imajinatif tanpa adanya dasar fakta hukum kuat, demikian pula dalil tentang menyatakan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 cacat hukum dan batal demi hukum secara tegas Tergugat IV tolak karena dalil yang tidak berdasarkan hukum dimana Penggugat tidak mempunyai kualifikasi hukum untuk membatalkan Akta Sewa Menyewa

aquo; Bahwa Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 adalah akta yang sah secara hukum karena telah memenuhi syarat yang diamanatkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara jo. Pasal 1338 KUHPerdara;

7. Bahwa terhadap gugatan Penggugat posita 9 (sembilan), posita 10 (sepuluh) dan posita 11 (sebelas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak memahami makna yang terkandung pada Pasal 1576 KUHPerdara, sehingga Penggugat secara subyektif, imajinatif dan tanpa adanya dasar fakta hukum kuat mengatakan Tergugat IV dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum; Bahwa Pasal 1576 KUHPerdara telah menjadi asas hukum umum yaitu: “jual beli suatu benda tidak menghapuskan sewa-menyewa yang ada”;

Bahwa Para Tergugat secara tegas menolak dalil Pengugat yang menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta ganti rugi materiil maupun imateriil kepada Para Tergugat karena

Halaman 25 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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)



dalil ini adalah dalil yang mengada-ada, subjektif, imajinatif dan tanpa adanya dasar fakta hukum kuat;

8. Bahwa terhadap gugatan Penggugat posita 12 (dua belas) sampai dengan posita 15 (lima belas) dapat diberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa dalil gugatan Penggugat posita 12 (dua belas) sampai dengan posita 15 (lima belas) secara tegas Para Tergugat tolak karena dalil gugatan tersebut tidak beralasan, mengada-ada dan ilusioner;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Para Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat adalah Error In Persona karena Penggugat tidak mempunyai kualifikasi hukum untuk menyatakan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 cacat hukum dan batal demi hukum dan demikian pula Gugatan Penggugat adalah kabur serta tidak jelas (obscur libel);
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 sah secara hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Jawaban Tergugat V :

A. DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (GEMIS AANHOEDANIGHEID)

Bahwa Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya ada meminta untuk menyatakan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 adalah cacat hukum dan batal demi hukum, sedangkan Penggugat sendiri tidak menjadi pihak dalam perjanjian a quo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih (vide Pasal 1313 KUHPerdara); Bahwa terdapat 4 (empat) syarat guna menyatakan perjanjian tersebut sah secara hukum yakni: 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (sepakat); 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan (cakap); 3. suatu pokok persoalan tertentu (obyek); 4. suatu sebab yang tidak terlarang (tidak melanggar UU) (vide Pasal 1320 KUHPerdara);

Bahwa konsekwensi yuridis jika perjanjian yang dibuat oleh para pihak melanggar syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan (voidable) dan batal demi hukum (null and void);

Bahwa jika perjanjian tidak memenuhi syarat sepakat dan cakap maka perjanjian dapat dibatalkan (voidable), dan jika perjanjian tidak memenuhi syarat adanya obyek dan telah melanggar undang-undang maka perjanjian itu adalah batal demi hukum (null and void);

Bahwa perjanjian yang dibuat oleh Tergugat IV dengan Tergugat I adalah Perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga perjanjian itu adalah sah secara hukum dan telah menjadi Undang-undang bagi Tergugat IV dan Tergugat I (vide Pasal 1338 KUHPerdara);

Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi yaitu: "Bahwa Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Bahwa jikalau perjanjian itu ada melanggar syarat-syarat yang ada pada Pasal 1320 KUHPerdara, maka pihak yang bisa mengajukan permohonan pembatalan di Pengadilan dan menyatakan perjanjian batal demi hukum adalah pihak Tergugat I dan Tergugat IV, bukanlah Penggugat;

Bahwa Penggugat yang tidak menjadi pihak dalam Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 tidak mempunyai kualifikasi hukum meminta untuk menyatakan akta perjanjian a quo adalah cacat hukum dan batal demi hukum, sehingga gugatan penggugat adalah error in persona;

Halaman 27 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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 oleh karena gugatan Penggugat error in persona sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)

a. Gugatan Penggugat tidak jelas Dasar Hukum Dalil Gugatannya;

Berdasarkan Buku M. Yahya Harahap, S.H., berjudul HUKUM ACARA PERDATA TENTANG GUGATAN, PERSIDANGAN, PENYITAAAN, PEMBUKTIAN, DAN PUTUSAN PENGADILAN pada halaman 449, dijelaskan:

“Bahwa yang dimaksud dengan Gugatan Penggugat tidak jelas Dasar Hukum Dalil Gugatannya adalah Posita atau Fundamentum Petendi tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta.”

Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat poin 8 (delapan), Penggugat mendalilkan agar Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 antara Tergugat I dengan Tergugat IV dibuat dihadapan Notaris I PUTU HERRY WIRASUTA, SH., M. Kn (Tergugat V) dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana gugatan aquo bukanlah menjadi kualifikasi Penggugat untuk menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011, karena Penggugat bukanlah para pihak dalam Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011, terlebih dalil Posita Penggugat poin 8 (delapan) adalah hanya berasal dari keterangan Tergugat I saja tanpa pula Penggugat bisa mendukung dalil positanya dengan dasar fakta.

Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat poin 12 (duabelas), Penggugat mendalilkan:

Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Para Tergugat kecuali Tergugat II baik berupa barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari.

Bahwa dalam Buku M. Yahya Harahap, S.H., berjudul HUKUM ACARA PERDATA TENTANG GUGATAN, PERSIDANGAN, PENYITAAAN,

Halaman 28 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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)



PEMBUKTIAN, DAN PUTUSAN PENGADILAN pada halaman 332, dijelaskan:

“...salah satu prinsip yang mesti ditegakkan dalam penyitaan pada umumnya, yaitu penggugat harus mengemukakan dengan seksama dan terang identitas barang yang hendak disita, meliputi jenis, letak, jumlah, luas, nilai barang, tertentu atau pasti sehingga penyitaan tidak mengalami kesalahan atau kekeliruan. Atau barangkali dapat disepakati penegasan MA tentang hal ini yang mengatakan, barang yang mohon agar disita harus disebutkan dalam surat gugatan secara jelas dan terperinci, dengan menyebut ciri-cirinya.”

Bahwa Posita Penggugat pada poin 12 (duabelas) aquo telah terlihat menunjukkan kekaburan dan ketidakjelasan, karena Penggugat tidak menjelaskan dengan rinci tentang jenis dan jumlah seluruh harta kekayaan Para Tergugat yang dimaksud oleh Penggugat agar disita di dalam gugatannya;

b. Gugatan Penggugat tidak jelas Petitum Gugatannya;

Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat pada poin 5 (lima), diterangkan:

Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang saat ini yang dikuasai oleh Tergugat IV adalah merupakan tanah yang dikontrakkan secara lisan oleh Tergugat I kepada Tergugat III selama 10 tahun dari tahun 2010 dan berakhir tahun 2020.

Bahwa telah terang dan jelas Petitum Gugatan Penggugat poin 5 (lima) aquo tidak jelas dan kabur, karena Tergugat mendalilkan masa waktu kontrak selama 10 tahun dari tahun 2010 dan berakhir tahun 2020 tanpa menerangkan secara rinci sejak tanggal berapa mulai dan berakhirnya kontrak yang Penggugat maksudkan dalam petitum aquo, selain itu, Petitum Penggugat telah mencerminkan betapa bingungnya Penggugat memposisikan diri dalam gugatannya, yang mana Penggugat secara tiba-tiba meminta agar suatu kontrak lisan antara Tergugat I dan Tergugat III yang didalilkan Penggugat untuk dinyatakan sah, padahal Penggugat tidak juga menyebutkan posisi dirinya dan kepentingan dirinya secara tegas dalam kontrak lisan antara Tergugat I dan Tergugat III yang didalilkan Penggugat tersebut;

Bahwa dalam petitum Penggugat pada poin 7 (tujuh), berbunyi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan hukum sita jaminan atas tanah sengketa dan harta kekayaan Para Tergugat baik berupa barang tetap maupun barang bergerak milik Para Tergugat adalah sah dan berharga.

Bahwa akan tetapi di dalam Posita gugatan Penggugat poin 12 (duabelas), berbunyi:

Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Para Tergugat kecuali Tergugat II baik berupa barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari.

Bahwa didalam Petitum Poin 7 (tujuh) meminta agar menyita seluruh harta kekayaan milik Para Tergugat, namun di dalam Posita Poin 12 (duabelas) mengecualikan harta kekayaan Tergugat II untuk disita, sehingga gugatan yang demikian adalah Gugatan yang kabur (*Exceptio Obscur Libel*), sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan apa yang diuraikan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa terhadap gugatan Penggugat posita 3 (tiga), Posita 6 (enam), dan Posita 7 (tujuh), Tergugat V berikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa tidak benar Tergugat I tidak didampingi anak kandungnya (Tergugat II) dan atau keluarga lainnya saat menghadap ke hadapan Tergugat V untuk membuat Akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17 Pebruari 2011;

Bahwa yang benar adalah Tergugat I didampingi Ni Made Tangi (alm.) selaku istrinya dan Tergugat II selaku anaknya pada saat pembuatan dan penandatanganan Akta Sewa Menyewa dengan Tergugat IV sebagaimana Akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17 Pebruari 2011;

Bahwa sebagaimana Akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17 Pebruari 2011, yang menjadi pihak adalah: Tergugat I selaku orang yang menyewakan, Tergugat IV selaku orang yang menyewa, Tergugat III adalah kakak kandung daripada Tergugat IV yang ikut pula datang dan menyaksikan terjadinya sewa menyewa tanah seluas 60 M², Tergugat III

Halaman 30 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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)



tidak pernah menjadi pihak dalam sewa menyewa tanah seluas 60 M² sebagaimana Akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17 Pebruari 2011;

Bahwa Tergugat V selaku Notaris yang merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik (*vide Pasal 1 angka (1) jo. Pasal 15 ayat (1) UURI No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UURI No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. UURI No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*), dengan tegas telah memastikan kehadiran pihak-pihak yang ada pada Akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17 Pebruari 2011; Bahwa Akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17 Pebruari 2011 adalah akta yang dibuat oleh Tergugat V, sehingga Akta tersebut adalah Akta Autentik;

Bahwa berdasarkan jawaban tersebut diatas, sudah sepatutnya dalil Penggugat posita 3 (tiga), Posita 6 (enam), dan Posita 7 (tujuh) ini ditolak;

4. Bahwa terhadap gugatan Penggugat posita 8 (delapan), Tergugat V berikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa pihak-pihak dalam Akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17 Pebruari 2011, adalah Tergugat I sebagai pihak yang menyewakan dan Tergugat IV adalah pihak yang menyewa, Penggugat tidaklah menjadi pihak dalam Akta Sewa Menyewa aquo;

Bahwa didalam Akta Sewa Menyewa tersebut telah jelas tentang objek yang dijadikan objek sewa-menyewa, yaitu sebahagian dari tanah SHM No.: 686/Desa Kintamani, seluas 2340 M², GS No.: 559/1995, tanggal 24-4-995, atas nama I Nyoman Sujindra alias Nang Jemet seluas 60 M²;

Bahwa sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat IV yang dituangkan dalam Akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17 Pebruari 2011 adalah perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata (syarat subjektif dan syarat objektif); Bahwa oleh karena perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat pada Pasal 1320 KUHPerdata, maka perjanjian sebagaimana Akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17 Pebruari 2011 tersebut adalah perjanjian yang sah secara hukum;

Bahwa perlu Tergugat V tegaskan yakni, Tergugat I yang didampingi istrinya Ni Nengah Tangi (alm.) dan Tergugat II (selaku anaknya) sebagai pihak yang menyewakan hadir dihadapan Tergugat V selaku Notaris dan demikian pula Tergugat IV selaku pihak yang menyewa serta Tergugat III selaku kakak kandungnya hadir dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17 Pebruari 2011;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan jawaban tersebut diatas, sudah sepatutnya dalil Penggugat pada posita 8 (delapan) ini ditolak;

5. Bahwa selain dan selebihnya, Posita Gugatan Penggugat dengan tegas Tergugat V tolak, terlebih beberapa posita Penggugat tidak ada kaitannya dengan Tergugat V;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat V mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat adalah Eror In Persona karena Penggugat tidak mempunyai kualifikasi hukum untuk menyatakan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 cacat hukum dan batal demi hukum dan demikian pula Gugatan Penggugat adalah kabur serta tidak jelas (obscuur libel);
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, tertanggal 17 Februari 2011 sah secara hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I sampai dengan Tergugat V telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 686 / Desa Kintamani atas nama I NYOMAN GUNA yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli, selanjutnya disebut P-1; dan
2. Fotokopi Salinan Akta Sewa Menyewa Tanah No. 7 / 2011 tanggal 17 Februari 2011, selanjutnya disebut P-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai. Sehubungan dengan hal itu, bukti-bukti tersebut juga telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya sehingga berdasarkan Pasal 1888 KUH Perdata dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah, kecuali bukti P-2;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

1. I NYOMAN KOLMAJAYA

- Bahwa Saksi adalah kepala lingkungan di Banjar Wanasari sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Tergugat I pernah memiliki sebidang tanah dan telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat. Batas-batas dari tanah tersebut adalah:
Utara : Tanah milik I WAYAN BUDIASA;
Timur : Jalan;
Selatan : Jalan;
Barat : Tanah milik I KETUT MURI;
- Bahwa transaksi jual beli tanah di antara Tergugat I dan Penggugat terjadi pada tahun 2017;
- Bahwa pada saat terjadi transaksi jual beli, di atas tanah Tergugat I sudah terdapat 2 (dua) unit bangunan yang menghadap timur;
- Bahwa pemilik dari salah satu bangunan tersebut adalah Tergugat I sedangkan bangunan yang paling utara adalah milik koperasi dimana sebelah selatannya adalah warung makan;
- Bahwa yang menguasai bangunan-bangunan tersebut pada saat ini adalah Tergugat III dan Tergugat IV;
- Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menempati bangunan tersebut dikarenakan Tergugat III menyewa kepada Tergugat I;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa di antara Tergugat I dan Tergugat III dilakukan secara lisan dan hal ini diketahui oleh Saksi dari Tergugat II;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa di antara Tergugat I dan Tergugat III dilakukan untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan perjanjian sewa menyewa tanah di antara Tergugat I dan Tergugat III mulai terjadi;

Halaman 33 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang disewa oleh Tergugat III dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nilai sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III;
- Bahwa batas tanah yang disewa oleh Tergugat III dari Tergugat I adalah:
 - Utara : Tanah milik I NYOMAN GUNA;
 - Timur : Jalan;
 - Selatan : Jalan;
 - Barat : Tanah milik I NYOMAN GUNA;
- Bahwa sebelum terjadi transaksi jual beli tanah pada tahun 2017, sebelum bulan Agustus, di antara Tergugat I dan Penggugat, Penggugat sempat datang ke rumah Saksi dan menyatakan akan membeli tanah tersebut. Setelah dilakukan penelusuran oleh yang bersangkutan sertifikat tanah yang terkait diketahui berada di koperasi sebagai jaminan hutang dari Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak pernah melakukan pengecekan ke koperasi terkait sertifikat tanah yang dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat II tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan persisnya perjanjian jual beli di antara Tergugat I dan Penggugat terjadi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah dalam perjanjian jual beli di antara Tergugat I dan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana perjanjian jual beli di antara Tergugat I dan Penggugat terjadi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah terdapat keterlibatan koperasi dalam perjanjian jual beli di antara Tergugat I dan Penggugat;
- Bahwa sebelum dijual kepada Penggugat, tanah Tergugat I telah disewakan secara lisan oleh Tergugat II kepada Tergugat III dan hal ini diketahui oleh Saksi dari Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah terdapat akta perjanjian sewa menyewa di antara Tergugat I dan IV;
- Bahwa pada saat ini menguasai objek sengketa adalah Tergugat III dan Tergugat IV dimana Tergugat III terbuka membuka sebuah warung yang menjual sembako sedangkan Tergugat IV membuka warung yang menjual pakaian;
- Bahwa yang membangun bangunan warung dan koperasi tersebut adalah Tergugat I;

Halaman 34 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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 luas tanah yang menjadi objek sewa hanya seluas warung yang menghadap ke selatan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang kerjasama Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membuat showroom jual beli sepeda motor;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Tergugat II mempunyai hutang di koperasi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang ada tidaknya perjanjian sewa menyewa di antara Tergugat I dan Tergugat IV;
- Bahwa pada umumnya di wilayah tempat tinggal Saksi, jika terjadi suatu perjanjian sewa menyewa maka akan ada laporannya, namun untuk perjanjian di antara Tergugat I dan Tergugat III tidak ada laporannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nilai sewa tanah tersebut dikarenakan Tergugat II tidak pernah bercerita kepada Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat I dari peta wilayah Banjar Wanasari dan pengetahuannya sendiri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alas hak dari tanah sengketa;
- Bahwa pada saat terjadi transaksi jual beli di antara Penggugat dan Tergugat I, tanah sengketa sudah dikuasai oleh Tergugat IV;
- Bahwa Tergugat III sudah menguasai tanah sengketa sebelum tahun 2017;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada perjanjian sewa menyewa lain, selain perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. INYOMAN LEPO

- Bahwa Saksi adalah Kepala Dusun Banjar Tinga dan dahulu pernah menjadi Kepala Cabang Koperasi Tani Darma Sedana Cabang Paket;
- Bahwa pada tanggal 11 Februari 2011, Tergugat II dan Tergugat III pernah datang ke koperasi dimana Tergugat III menyatakan keinginannya untuk meminjam uang, namun dikarenakan Tergugat III masih memiliki tunggakan hutang, hal tersebut menjadi tidak dimungkinkan. Sehubungan dengan itu, Tergugat II dan Tergugat III kemudian bersepakat bahwa pinjaman tetap dilakukan namun atas nama Tergugat II;

Halaman 35 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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 Tergugat II meminjam uang ke koperasi sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah);
- Bahwa tujuan Tergugat III meminjam uang kepada koperasi adalah untuk melunasi tunggakan sewa tanah dimana Tergugat III menyewa tanah dari Tergugat I;
- Bahwa pemilik tanah yang bersangkutan pada saat ini adalah Penggugat dikarenakan tanah tersebut sudah dijual oleh Tergugat I;
- Bahwa pinjaman Tergugat II di koperasi selanjutnya dilunasi oleh Tergugat II sendiri;
- Bahwa Tergugat III tidak pernah membayar angsuran dari pinjaman Tergugat II tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang perjanjian sewa menyewa tanah di antara Tergugat I dan Tergugat IV;
- Bahwa batas-batas tanah yang disewa oleh Tergugat III dari Tergugat I adalah:
 - Utara : Tanah milik I NYOMAN GUNA;
 - Timur : Jalan;
 - Selatan : Jalan;
 - Barat : Tanah milik I NYOMAN GUNA;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang Koperasi Wanita Wanasari;
- Bahwa pertama kali Tergugat III melakukan pinjaman adalah pada tanggal 10 November 2020 sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dengan jangka waktu pembayaran selama 10 (sepuluh) bulan dan jaminan sebuah BPKB sepeda motor milik Tergugat III namun pembayarannya tidak terselesaikan;
- Bahwa tujuan Tergugat III melakukan pinjaman pertama tersebut adalah untuk membuka usaha warung kopi;
- Bahwa terhadap pinjaman tersebut terdapat surat perjanjian kreditnya yang ditandatangani oleh Saksi selaku kepala cabang koperasi dan Tergugat III;
- Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan kepada pihak koperasi tentang sertifikat tanah yang dijamin oleh Tergugat II;
- Bahwa terhadap pinjaman yang dilakukan oleh Tergugat II sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) telah dilakukan pelunasan oleh yang bersangkutan pada tanggal 12 April 2018 dengan pembayaran sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 36 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menerima uang pinjaman Tergugat II tersebut adalah Tergugat II sendiri dan Saksi tidak pernah melihat yang bersangkutan menyerahkannya kepada Tergugat III;
- Bahwa tujuan Tergugat III meminjam uang di koperasi adalah untuk membayar kekurangan uang sewa tanah dimana Tergugat III menyewa tanah dari Tergugat II;
- Bahwa tanah yang disewa oleh Tergugat III adalah tanah milik Tergugat I yang berada di perempatan Jalan Paket;
- Bahwa tanah tersebut memiliki luas sebesar 50 m²;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jangka waktu dari perjanjian sewa menyewa tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I menyetujui bahwa tanah miliknya telah disewakan oleh Tergugat II;
- Bahwa Tergugat III menyewa tanah terlebih dahulu dan baru kemudian dibangun bangunan namun Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun bangunan yang bersangkutan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan Tergugat II menyewakan tanah kepada Tergugat III;
- Bahwa terdapat bukti peminjaman di koperasi tentang perjanjian pinjam meminjam yang dilakukan Tergugat II yaitu berupa buku catatan koperasi dan kwitansi penerimaan uang yang ditandatangani oleh penerima uang;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan bukti surat ataupun Saksi-Saksi meski telah diberikan kesempatannya untuk itu oleh Majelis Hakim:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahan/jawabannya Tergugat III dan Tergugat IV secara bersama-sama telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi Salinan Akta Sewa Menyewa Tanah No. 7 tanggal 17 Februari 2011, selanjutnya disebut bukti TIII / IV-1;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai. Sehubungan dengan hal itu, bukti-bukti tersebut juga telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya sehingga berdasarkan Pasal 1888 KUH Perdata dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

Halaman 37 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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 Tergugat V tidak mengajukan bukti surat meski telah diberikan kesempatannya untuk itu oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah pula mengajukan 1 (satu) saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

1. I NENGAH DASNA

- Bahwa Saksi pernah bekerja pada Tergugat V (Notaris) pada tahun 2010 sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa di kantor tersebut saksi bertugas untuk mengetik akta;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat IV pernah membuat suatu akta di Tergugat V;
- Bahwa akta yang dibuat pada saat itu adalah Akta No. 7 tanggal 17 Februari 2011;
- Bahwa akta tersebut adalah akta perjanjian sewa menyewa tanah dimana Tergugat I berkedudukan sebagai yang menyewakan tanah dan Tergugat IV berkedudukan sebagai penyewa;
- Bahwa pihak yang hadir pada saat pembuatan akta tersebut adalah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan istri Tergugat I;
- Bahwa awalnya yang datang hanya 3 (tiga) orang, yaitu Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, namun kemudian Tergugat II pergi untuk menjemput Tergugat I beserta istrinya;
- Bahwa pada saat pembuatan akta tersebut, Tergugat V membacakan isi dari akta yang bersangkutan di hadapan Tergugat I dan istrinya beserta Tergugat IV;
- Bahwa Saksi tidak berada dalam satu ruangan ketika akta tersebut dibacakan oleh Tergugat V;
- Bahwa pada saat pembuatan akta tersebut, yang ada di ruangan adalah Tergugat I beserta istrinya, dan Tergugat IV;
- Bahwa setelah akta tersebut dibacakan oleh Tergugat V, tidak ada tanggapan dari pihak-pihak yang terkait dimana para pihak menyetujui dan sepakat mengenai apa yang dibacakan. Selanjutnya Tergugat I melakukan tanda tangan dan istrinya dengan cap jempol;
- Bahwa sebelum Saksi menandatangani akta tersebut selaku saksi atas perjanjian, para pihak yang terkait sudah menandatangani akta yang bersangkutan;

Halaman 38 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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 selain Saksi, yang ikut menjadi saksi dari Akta No. 7 tanggal 17 Februari 2011 adalah teman saksi sesama pegawai Notaris yaitu Sdr. MULIATI;
- Bahwa Saksi tidak melihat sertifikat asli sebelum dilakukan penandatanganan akta;
- Bahwa dalam melakukan tugas mengetik akta, baru terdapat suatu catatan apabila terdapat kekurangan;
- Bahwa terhadap Akta No. 07 tanggal 17 Februari 2011 pada saat itu tidak terdapat kekurangan apapun;
- Bahwa Saksi hanya pernah bertemu 1 (satu) kali dengan Para Tergugat. Setelah berhenti bekerja, dan mencoba mengingat-mengingat, Saksi ingat lagi dikarenakan tidak terlalu banyak klien;
- Bahwa Saksi tidak dapat mengingat objek, luas, jangka waktu, nilai sewa dari akta yang bersangkutan;
- Bahwa pembayaran yang terkait dengan pembuatan akta tersebut dilakukan di notaris namun Saksi tidak mengetahui bagaimana cara pembayarannya dan saat itu saksi tidak melihat ada peristiwa pembayaran dilakukan disitu;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang peristiwa penandatanganan akta yang bersangkutan dikarenakan Saksi pada saat itu membawakan bantalan stempel;
- Bahwa Saksi tidak melihat langsung peristiwa penandatanganannya dimana Saksi hanya melihat bahwa pada dokumen yang terkait sudah ada tanda tangannya;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan **pemeriksaan setempat pada tanggal 21 Mei 2021 pada obyek sengketa**, yang mana hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 5 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

Halaman 39 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dalam jawaban mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi *Error in persona*;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Penggugat tidak memiliki hak/kapasitas untuk membatalkan perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat IV karena Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis berpendapat bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 305/K/Sip/1971 tanggal 6 Juni 1971 bahwa Penggugat berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang harus digugatnya, namun sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4K/Rup/1958 tanggal 13 Desember 1958 untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan syarat mutlaknyanya adalah bahwa harus ada perselisihan hukum diantara kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa mengenai apakah diantara para pihak baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV maupun Tergugat V mempunyai keterkaitan/hubungan dan apakah penempatan sebagai pihak-pihak dalam perkara telah benar, maka akan diketahui dari bukti-bukti yang akan dipertimbangkan di dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis akan mempertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara;

2. Eksepsi gugatan kabur/*obscuur libel*;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukum dalil gugatannya, dengan alasan-alasan :

- Penggugat menuntut agar perjanjian dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum padahal Penggugat bukan sebagai pihak dalam perjanjian *a quo*;
- Penggugat tidak merinci jenis dan jumlah harta Para Tergugat yang dimohonkan untuk disita;
- Petitum gugatan Penggugat tidak jelas karena tidak disebut secara rinci mengenai tanggal mulai dan tanggal berakhirnya perjanjian yang dibuat Tergugat I dengan Tergugat III, karena dalam petitum hanya disebut tahunnya saja, yakni selama 10 tahun dari 2010 sampai tahun 2020;



- Terdapat pertentangan antara petitum nomor 7 dan posita nomor 12 Penggugat dimana pada bagian posita, Penggugat mendalilkan untuk mengecualikan Tergugat II dari proses sita, namun pada petitum yang dimaksud, Penggugat tidak mencantumkan kembali pengecualian tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah sudah jelas yakni gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dimana dalam positanya Penggugat berusaha untuk menguraikan rangkaian kejadian/rentetan peristiwa yang kemudian diikuti perbuatan Para Tergugat yang menyebabkan Penggugat merasa dirugikan, sedangkan mengenai tanggal kapan dimulai dan berakhirnya perjanjian, dan rincian harta yang disita, adalah telah memasuki materi pokok perkara sehingga memerlukan proses pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengenai ini adalah tidak beralasan sehingga patut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai permintaan Tergugat I dan Tergugat II untuk dilakukan sumpah cor/sumpah pemutus;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan sumpah pemutus yaitu sumpah yang oleh pihak satu (boleh penggugat atau tergugat) diperintahkan kepada pihak yang lain untuk menggantungkan pemutusan perkara atas pengucapan atau pengangkatan sumpah;

Menimbang, bahwa syarat formil sumpah pemutus sebagai alat bukti adalah :

- Tidak ada bukti apapun, persyaratan sumpah ini diatur di dalam ketentuan Pasal 1930 ayat (2) KUH Perdata dan Pasal 183 Rbg. Sumpah ini dimohonkan oleh pihak-pihak dalam perkara jika sama sekali tidak tersedia alat bukti. Dan pengangkatan sumpah merupakan satu-satunya cara bagi pemohon sumpah untuk meneguhkan dalil-dalilnya;
- Inisiatif berada pada pihak yang memerintahkan, syarat ini diatur di dalam ketentuan Pasal 1929 ayat (1) KUH Perdata dan Pasal 156 ayat (1) HIR. Sumpah pemutus merupakan sumpah yang oleh pihak yang satu diperintahkan kepada pihak yang lain untuk menggantungkan putusan perkara padanya. Itu sebabnya, sumpah pemutus disebut juga



sumpah pihak karena inisiatif atau prakarsanya datang dari pihak yang berperkara atau berada di tangan pihak yang memerintahkan.

Menimbang, bahwa dari pengertian diatas maka untuk dapat dikabulkannya sumpah pemutus yang diajukan oleh para pihak dalam suatu perkara sesuai ketentuan pasal 183 Rbg (pasal 156 HIR) adalah apabila para pihak samasekali tidak mengajukan alat-alat bukti untuk meneguhkan dalil gugatan maupun dalil jawabannya. Selanjutnya sesuai putusan Mahkamah Agung No 180 K/Sip/1975 tanggal 28 April 1976 menyatakan bahwa apabila dalam suatu perkara itu sudah ada bukti permulaan, maka sumpah pemutus itu tidak dapat diajukan (vide Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad);

Menimbang, bahwa dalam perkara in casu, Penggugat, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan alat-alat bukti surat maupun saksi, dimana dari alat-alat bukti tersebut, substansi dari pembuktian alat-alat bukti tersebut telah dapat dikwalifisir sebagai telah ada bukti permulaan, oleh karena itu permintaan Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan sumpah pemutus harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pokok perkara;

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

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan :

- Bahwa pada tahun 2017 Penggugat telah membeli sebidang tanah SHM No. 686 seluas 2340 m2 terletak di Banjar Wanasari, Desa Kintamani, Kec. Kintamani, Kab. Bangli dari Tergugat I sesuai Akta Jual Beli No. 186/2017 tertanggal 15 Agustus 2017 yang dibuat di Notaris I Made Yoga Gautama, S.H., MKn;
- Bahwa tanah SHM tersebut kini telah atas nama Penggugat sebagaimana bukti P-1 Sertifikat Hak Milik No. 686;
- Bahwa terhadap sebagian dari tanah SHM No. 686 milik Penggugat tersebut, seluas 60 m2 saat ini dikuasai oleh Tergugat IV, dengan alasan bahwa Tergugat IV menyewa tanah tersebut dari Tergugat I selama 40 tahun, dan sewanya telah dibayar sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) sesuai Akta Sewa Menyewa No. 07 tanggal 17 Februari 2011 yang dibuat dihadapan Tergugat V (Notaris);
- Bahwa tindakan Tergugat IV yang menguasai tanah sengketa tersebut menyebabkan Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun



immaterial karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan secara utuh tanah yang dibelinya dari Tergugat I;

- Bahwa untuk itu Penggugat menuntut agar Para Tergugat, kecuali Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan menuntut agar Akta Sewa Menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat IV dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat menyampaikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

- Bahwa Tergugat I mengakui menjual tanah miliknya yakni tanah SHM No. No. 686 seluas 2340 m2 yang terletak di Br. Wanasari, Desa Kintamani, Kec. Kintamani, Kab. Bangli kepada Penggugat;
- Bahwa sebelum tanah tersebut dijual Tergugat I kepada Penggugat, sebagian dari tanah SHM No. 686 tersebut seluas 50 m2 dikontrakkan/disewakan secara lisan kepada Tergugat III selama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tahun 2010 sampai dengan 2020, dengan nilai sewa sebesar Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) yang pembayarannya diterima oleh Tergugat II (anak dari Tergugat I);
- Bahwa Tergugat I tidak pernah membuat kontrak/perjanjian sewa menyewa tanah dengan Tergugat IV apalagi menerima pembayaran sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk masa kontrak selama 40 (empat puluh) tahun;
- Bahwa yang terjadi adalah pernah suatu waktu Tergugat I dijemput oleh Tergugat III dan diajak ke kantor Tergugat V (Notaris) dengan maksud membuat surat kontrak tanah yang telah dibayar Tergugat III;
- Bahwa di kantor Tergugat V tersebut, hadir Tergugat IV yang merupakan saudara kandung Tergugat III;
- Bahwa disitu Tergugat I disuruh tanda tangan namun Tergugat I tidak tahu apa isinya karena Tergugat I tidak bisa baca tulis;
- Bahwa Tergugat I bersedia melakukan sumpah cor untuk membuktikan bahwa antara Tergugat I dan Tergugat III memang benar ada perjanjian sewa menyewa tanah secara lisan selama 10 (sepuluh) tahun senilai Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) dan juga untuk membuktikan bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat IV tidak pernah ada sewa menyewa tanah selama 40 (empat puluh) tahun apalagi menerima uang sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

Jawaban Tergugat II :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II mengakui bahwa benar Tergugat I (ayah Tergugat II) telah menjual miliknya yakni tanah SHM No. No. 686 seluas 2340 m2 yang terletak di Br. Wanasari, Desa Kintamani, Kec. Kintamani, Kab. Bangli kepada Penggugat;
- Bahwa sebelum tanah tersebut dijual Tergugat I kepada Penggugat, sebagian dari tanah SHM No. 686 tersebut seluas 50 m2 dikontrakkan/disewakan secara lisan kepada Tergugat III selama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tahun 2010 sampai dengan 2020, dengan nilai sewa sebesar Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) yang pembayarannya diterima oleh Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah membuat kontrak/perjanjian sewa menyewa tanah dengan Tergugat IV apalagi menerima pembayaran sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk masa kontrak selama 40 (empat puluh) tahun;
- Bahwa yang terjadi adalah pernah suatu waktu Tergugat I dijemput oleh Tergugat III dan diajak ke kantor Tergugat V (Notaris) dengan maksud membuat surat kontrak tanah yang telah dibayar Tergugat III;
- Bahwa di kantor Tergugat V tersebut, hadir Tergugat IV yang merupakan saudara kandung Tergugat III;
- Bahwa disitu Tergugat I disuruh tanda tangan namun Tergugat I tidak tahu apa isinya karena Tergugat I tidak bisa baca tulis;
- Bahwa Tergugat II bersedia melakukan sumpah cor untuk membuktikan bahwa antara Tergugat I dan Tergugat III memang benar ada perjanjian sewa menyewa tanah secara lisan selama 10 (sepuluh) tahun senilai Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) dan juga untuk membuktikan bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat IV tidak pernah ada sewa menyewa tanah selama 40 (empat puluh) tahun apalagi menerima uang sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa masalah Akta Sewa Menyewa yang diakui Tergugat IV itu pernah dilaporkan Tergugat I ke Polsek Kintamani, dan saat itu Tergugat IV tidak dapat membuktikan dirinya telah membayar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dan Tergugat V dihadapan Penyidik juga menyampaikan bahwa saat penandatanganan akta tidak dilakukan pembayaran dihadapan Tergugat V selaku Notaris;

Tergugat III dan Tergugat IV :

- Bahwa Penggugat telah mengetahui adanya bangunan milik Tergugat IV di atas obyek sengketa sebelum Penggugat membeli tanah SHM No. 686

Halaman 44 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dari Tergugat I, karena Penggugat sudah pernah datang ke lokasi tersebut dan diberitahukan secara langsung oleh Para Tergugat;

- Bahwa Tergugat IV menduduki obyek sengketa karena antara Tergugat IV dengan Tergugat I terikat perjanjian sewa menyewa tanah seluas 60 M² selama 40 (empat puluh) tahun berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07 tanggal 17 Februari 2011 yang dibuat di hadapan Tergugat V (Notaris);
- Bahwa Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07 tanggal 17 Februari 2011 adalah akta yang sah dikarenakan telah memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara sehingga akta tersebut memiliki kekuatan yang mengikat;

Jawaban Tergugat V :

- Bahwa pada saat pembuatan dan penandatanganan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07 tanggal 17 Februari 2011 di Kantor Tergugat V, Tergugat Tergugat I didampingi oleh istrinya NI MADE TANGI (alm.) dan anaknya yakni Tergugat II;
- Bahwa Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07 tanggal 17 Februari 2011 adalah akta yang dibuat oleh Tergugat V selaku Notaris sehingga akta tersebut adalah akta otentik;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa di antara Tergugat I sebagai pihak yang menyewakan dan Tergugat IV sebagai pihak penyewa telah memenuhi seluruh syarat Pasal 1320 KUHPerdara sehingga Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07 tanggal 17 Februari 2011 adalah perjanjian yang sah secara hukum;

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

- Bahwa benar pada tahun 2017, Penggugat membeli sebidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 686 / Desa Kintamani seluas 2340 m² Gambar Situasi (GS) No. 559 / 1995 tanggal 24 April 1995 atas nama I NYOMAN SUJINDRA alias NANG JEMET dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No. 186 / 2017 tanggal 15 Agustus 2017 yang dibuat oleh I MADE YOGA GAUTAMA, S.H., M.Kn., selaku Notaris / PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Bangli;
- Bahwa benar tanah SHM No. 686 tersebut kini telah atas nama Penggugat (vide bukti P-1 berupa SHM No. 686);

Halaman 45 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar obyek sengketa dalam perkara in casu adalah sebagian dari tanah SHM No. 686 tersebut, seluas 60 m² dengan rincian batas-batas sebagai berikut:

- Utara : tanah sisa SHM No. 686 / Desa Kintamani;
- Timur : Jalan raya;
- Selatan : Jalan raya;
- Barat : tanah sisa SHM No. 686 / Desa Kintamani;

Batas-batas mana bersesuaian dengan gugatan Penggugat dan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan Majelis Hakim pada tanggal 21 Mei 2021.

- Bahwa benar obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat IV;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa benar Penggugat telah membeli tanah SHM No. 686 dari Tergugat I dan obyek sengketa adalah bagian dari tanah SHM No. 686 tersebut seluas 60 m² dengan batas-batas sebagaimana tersebut diatas, maka petitum gugatan **point 2 (dua) dan point 4 (empat) patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;**

Menimbang, bahwa selanjutnya yang masih menjadi persengketaan diantara para pihak, adalah apakah penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat IV adalah berdasarkan hukum atau tidak ? dan apakah hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak ?;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat IV menyatakan bahwa penguasaannya atas obyek sengketa adalah didasarkan pada adanya Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07 tanggal 17 Februari 2011 antara Tergugat IV dengan Tergugat I (vide bukti P-2 yang sama dengan bukti TIII/TIV-1);

Menimbang, bahwa dilain pihak Tergugat I dan Tergugat II menyangkal mengenai adanya sewa-menyewa tanah antara Tergugat I dengan Tergugat IV apalagi untuk kurun waktu 40 (empat puluh) tahun dan nilai kontrak/sewanya sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah). Tergugat I hanya mengakui mengontrakkan tanah secara lisan kepada Tergugat III yang merupakan saudara kandung Tergugat IV, dan masa kontrak/sewanya pun telah berakhir di tahun 2020;

Menimbang, bahwa untuk itu akan dibuktikan, manakah kontrak/sewa menyewa objek sengketa yang sesungguhnya terjadi terhadap objek sengketa, apakah sewa menyewa lisan antara Tergugat I dengan Tergugat III, ataukah Akta Sewa Menyewa No. 07 tanggal 17 Februari 2011 antara Tergugat I dengan Tergugat IV yang dibuat dihadapan Tergugat V ?

Halaman 46 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan 2 (dua) bukti surat bertanda P-1 dan P-2 serta 2 (dua) orang saksi bernama I NYOMAN KOLMAJAYA dan I NYOMAN LEPO, sementara Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan alat bukti apapun, Tergugat III dan Tergugat IV mengajukan 1 (satu) bukti surat yakni bertanda bukti surat TIII/TIV-1 dan 1 (satu) orang saksi yang bernama I NENGAS DASNA yang juga menjadi saksi dari Tergugat V;

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian keterangan Saksi I NYOMAN KOLMAJAYA dan Saksi I NYOMAN LEPO serta pengakuan dari Tergugat I dan Tergugat II, diperoleh fakta bahwa sebelum Penggugat membeli tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 686 dari Tergugat I di tahun 2017, Tergugat I telah menyewakan sebagian dari tanah SHM tersebut secara lisan kepada Tergugat III seluas 50 m² untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun mulai dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2020 dengan nilai sewa sebesar Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah). Pembayaran uang sewa yang bersangkutan telah dilakukan oleh Tergugat III kepada Tergugat I melalui Tergugat II sebanyak 2 (dua) tahap, tahap pertama sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dan tahap kedua sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah perjanjian sewa menyewa tanah secara lisan di antara Tergugat I dan Tergugat III terlaksana, ada lagi perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dan Tergugat IV diatas objek yang sama, namun selisih mengenai luasnya, luas tanah yang diperjanjikan Tergugat I dengan Tergugat III adalah 50 m², sedangkan perjanjian Tergugat I dengan Tergugat IV seluas 60 m², jadi ada selisih 10 m²;

Menimbang, bahwa berdasarkan proses jawab-jawab dan proses pembuktian di persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan tentang apa yang terjadi terhadap perjanjian lisan di antara Tergugat I dan Tergugat III pada saat Tergugat I dan Tergugat IV diikat dengan Akta Sewa Menyewa No. 7 tersebut. Apakah perjanjian lisan yang bersangkutan dibatalkan, dinyatakan selesai dengan pemberitahuan, dan/atau dilakukan kesepakatan baru di antara para pihak yang terkait terhadap perjanjian tersebut? Mengingat perjanjian lisan yang bersangkutan baru habis masa berlakunya pada tahun 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan perjanjian sewa menyewa tanah di antara Tergugat I dan Tergugat IV atas tanah sengketa, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I tidak pernah membuat perjanjian tersebut dan tidak pernah menerima pembayaran uang sewa, yang dinyatakan dalam akta perjanjian sewa menyewa sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta

Halaman 47 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli

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)



rupiah). Dalil tersebut, selanjutnya diakui dan ditegaskan kembali oleh Tergugat I dan Tergugat II di dalam jawabannya masing-masing;

Menimbang, bahwa pada hakikatnya pembuktian yang bersifat negatif merupakan pembuktian yang sulit. Dengan demikian, dali-dalil yang bersifat negatif, seperti “saya tidak meminjam” atau “saya tidak melakukan suatu perbuatan”, pembuktiannya haruslah dibebankan kepada pihak yang melakukan perbuatan yang terkait dalam artian positif;

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan dalil Tergugat I tidak pernah membuat perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat IV dan tidak pernah menerima pembayaran uang sewa yang terkait, beban pembuktiannya haruslah dibebankan kepada Tergugat IV selaku pihak yang mengklaim telah melakukan sewa dan melakukan pembayaran;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat IV mengajukan bukti berupa Salinan Akta Sewa Menyewa Tanah No. 7 tanggal 17 Februari 2011 (*vide* bukti TIII / IV-1 yang sama dengan bukti P-2) yang dibuat di hadapan Tergugat V selaku Notaris. Akta tersebut pada pokoknya menerangkan bahwa di antara Tergugat I dan Tergugat IV telah terjadi perjanjian sewa menyewa atas tanah sengketa dimana Tergugat I berkedudukan sebagai pemberi sewa dan Tergugat IV berkedudukan sebagai penyewa untuk jangka waktu sewa selama 40 (empat puluh) tahun dengan uang sewa sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah). Secara khusus dalam Pasal 2 akta tersebut disebutkan bahwa “... jumlah uang mana telah diterima oleh pihak pertama (Tergugat I) dari pihak kedua (Tergugat IV) pada saat penandatanganan akta ini dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya yang sah (kwitansinya)”.

Menimbang, bahwa disamping Salinan Akta Sewa Menyewa diatas, Tergugat IV juga mengajukan Saksi I NENGAH DASNA yang merupakan karyawan Tergugat V (Notaris) saat itu yang menjadi saksi dalam pembuatan akta. Dalam keterangannya saksi I NENGAH DASNA menerangkan tidak melihat adanya proses pembayaran saat penandatanganan akta sewa menyewa tersebut, sehingga antara bunyi akta dengan apa yang disampaikan I NENGAH DASNA menjadi tidak bersesuaian;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian baru dapat dianggap sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yakni :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.



4. Suatu sebab yang halal.

Menimbang, bahwa syarat pertama “sepakat mereka yang mengikatkan diri” berarti para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*) atau kekhilafan/kesesatan (*dwaling*) (Pasal 1321 KUH Perdata). Syarat Kedua, “kecakapan untuk membuat suatu perikatan” Pasal 1330 KUH Perdata sudah mengatur pihak-pihak mana saja yang boleh atau dianggap cakap untuk membuat perjanjian. Syarat ketiga “suatu hal tertentu” maksudnya adalah dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Syarat Keempat “suatu sebab yang halal” berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Jika sudah memenuhi keempat syarat di atas, maka perjanjian tersebut adalah sah. Tapi, perjanjian bisa diminta dibatalkan bahkan batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat ini;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian juga harus dilandasi asas itikad baik (*in good faith*) sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Dalam pelaksanaan perjanjian, asas itikad baik mempunyai dua pengertian yaitu:

- a. **Itikad baik dalam pengertian subjektif.** Merupakan sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu hubungan hukum berupa perkiraan bahwa syarat-syarat yang telah diperlukan telah dipenuhi, di sini berarti adanya sikap jujur dan tidak bermaksud menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dapat merugikan pihak lain.
- b. **Itikad baik dalam pengertian obyektif.** Ini merupakan tindakan seseorang dalam melaksanakan perjanjian yaitu pada saat melaksanakan hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum. Artinya bahwa pelaksanaan perjanjian harus berjalan di atas ketentuan yang benar, yaitu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan inilah yang dipandang adil dan hal ini dapat dikesampingkan oleh para pihak.

Menimbang, bahwa dengan demikian maksud dari pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik adalah bagi para pihak dalam perjanjian harus ada keharusan untuk tidak melakukan segala sesuatu yang bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan sehingga menimbulkan keadilan bagi kedua



belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak. Adapun akibat dari pelanggaran asas itikad baik adalah perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan di pengadilan.

Menimbang, bahwa baik Penggugat dalam gugatannya maupun Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya pada pokoknya menerangkan hal yang sama, yakni Tergugat I bersedia diajak Tergugat III ke kantor Tergugat V karena berasumsi surat kontrak/sewa menyewa yang akan diurus disana adalah kontrak lisan yang pernah dibuatnya dengan Tergugat III yang telah diterima uangnya oleh Tergugat II sebesar Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah). Kesediaan Tergugat I menandatangani Akta Sewa Menyewa No. 7 menurut pendapat Majelis adalah suatu kekhilafan/kekeliruan, sehingga terjadilah kekeliruan menyangkut objek sewa (perbedaan ukuran tanah, dalam kontrak lisan disepakati 50 m² namun di Akta dimuat 60 m²), jangka waktu sewa (kontrak lisan selama 10 tahun, dalam Akta dimuat 40 tahun), dan yang paling fatal adalah keliru mengenai pihak penyewa (kontrak lisan dengan Tergugat III, namun dalam Akta justru Tergugat IV). Kekhilafan yang terjadi pada Tergugat I menurut pendapat Majelis tidak lepas dari adanya itikad tidak baik dari Tergugat III dan Tergugat IV yang memanfaatkan keadaan Tergugat I yang buta huruf, tidak bisa baca tulis. Tergugat III, Tergugat IV telah tidak jujur dan menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dapat merugikan pihak lain. Sedangkan untuk Tergugat V yang bertindak selaku Notaris dalam pembuatan Akta Sewa Menyewa tersebut telah lalai dalam mengemban kewajiban jabatannya untuk bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sebagaimana diamanatkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004. Tindakan Tergugat V yang tidak memberi penjelasan secara tegas akan maksud, tujuan, subyek, objek dan isi perjanjian disitu telah menyebabkan terjadi kekeliruan dalam diri Tergugat I;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V juga tidak dapat membuktikan bahwa saat penandatanganan Akta telah dilakukan pembayaran sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta), hal mana juga disampaikan oleh saksi I NENGAS DASNA yang Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V hadirkan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas Majelis berkeyakinan bahwa Akta Sewa Menyewa Tanah No. 7 tanggal 17 Februari 2011 adalah tidak sah/cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat, dengan demikian **petitum gugatan Penggugat point 6 (enam) patutlah untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat yang mohon agar Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum Majelis berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPdata menyatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum memiliki 4 (empat) unsur yang bersifat kumulatif, antara lain yaitu:

1. Adanya perbuatan melawan hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya kerugian; dan
4. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan akibat yang ditimbulkan;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya diartikan sebagai bertentangan dengan kewajiban yang diatur dalam undang-undang namun sudah diartikan secara luas, meliputi:

- Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; dan
- Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Menimbang, bahwa kesalahan merupakan suatu perbuatan yang akibatnya dapat dipertanggungjawabkan kepada diri pelaku. Kesalahan dapat diukur secara objektif dan subjektif. Secara objektif berarti bahwa dalam keadaan itu, seorang manusia normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat baik ataupun tidak. Sedangkan secara subjektif berarti harus diteliti apakah si pembuat berdasarkan keahliannya dapat menduga – duga akibat dari perbuatannya tersebut;

Menimbang, bahwa kerugian yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPdata meliputi kerugian materiil dan immateriil dan kerugian-kerugian tersebut haruslah memiliki kausalitas dengan perbuatan melawan hukum yang bersangkutan;



Menimbang, bahwa berdasarkan proses pembuktian, telah terbukti bahwa Tergugat I menjual sebidang tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 686 / Desa Kintamani seluas 2340 m² kepada Penggugat dimana tanah tersebut juga meliputi tanah sengketa seluas 60 m²;

Menimbang, bahwa Pasal 1474 KUHPdata menyatakan bahwa Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barang dan menanggung barang tersebut. Lebih lanjut dalam Pasal 1491 KUHPdata ditetapkan bahwa yang dimaksud dengan penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah menjamin dua hal yaitu:

1. Penguasaan barang yang dijual adalah aman dan tentram;
2. Tidak ada cacat tersembunyi pada barang tersebut yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan penguasaan barang yang dijual bersifat aman dan tenteram adalah penguasaan barang yang dijual oleh pembeli tidak akan mendapatkan gangguan dari pihak ketiga;

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan kewajiban penjual di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena akibat kekhilafan/kekeliruannya dalam menandatangani Akta Sewa Menyewa No. 7 tersebut mengakibatkan penguasaan tanah yang telah dibeli oleh Penggugat menjadi tidak aman dan tenteram;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, oleh karena Akta Sewa Menyewa No. 7 tanggal tanggal 17 Februari 2011 diatas telah dinyatakan tidak sah/cacat hukum maka otomatis Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang terlibat dalam pembuatan Akta tersebut juga terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, dan dengan demikian petitum gugatan Penggugat **point 8 (delapan) juga patut untuk dikabulkan**;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum point 8 (delapan), maka **petitum point 10 (sepuluh)** yang mohon agar Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, lasia dan tanpa beban bila perlu dengan bantuan alat Negara juga beralasan untuk **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan point 3 (tiga) Majelis berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPdata seperti yang telah diuraikan diatas, sama sekali tidak mewajibkan agar suatu perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara hukum. Bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih mengikatnya dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian keterangan saksi I NYOMAN KOLMAJAYA dan Saksi I NYOMAN LEPO, telah terbukti bahwa sebelum Penggugat membeli tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 686 / Desa Kintamani dari Tergugat I, Tergugat I memang benar melakukan perjanjian sewa menyewa tanah secara lisan dengan Tergugat III atas sebagian tanah SHM tersebut, namun mengenai luasnya para saksi tidak menerangkan 50 m² tetapi hanya seluas bangunan yang berada di atasnya dan para saksi juga hanya menerangkan jangka waktunya 10 (sepuluh) tahun, mulai tahun kapan dan berakhir tahun kapan, para saksi tidak ada yang tahu. Namun dari pengakuan Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya telah terbukti bahwa luas tanah yang disewakan adalah 50 m² dan jangka waktu dimulainya adalah tahun 2010 dan berakhirnya 2020, sehingga posisi perjanjian lisan tersebut dalam perkara a quo telah berakhir, dengan demikian petitum gugatan **point 3 (tiga) patut untuk dikabulkan** namun dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum gugatan point 5 (lima) Penggugat mohon agar objek sengketa yang saat ini dikuasai Tergugat IV dinyatakan sebagai objek yang sama dengan objek tanah yang diperjanjikan secara lisan antara Tergugat I dengan Tergugat III, Majelis berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, telah diketahui bahwa batas-batas dari objek sengketa adalah

Utara : Tanah sisa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 686 / Desa Kintamani;

Timur : Jalan raya;

Selatan : Jalan raya;

Barat : Tanah sisa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 686 / Desa Kintamani;

Lebih lanjut, juga telah diakui pada proses jawab-jawab bahwa pada saat ini tanah tersebut tengah dikuasai oleh Tergugat IV dan dalam diakui pula oleh Tergugat I dan Tergugat II bahwa objek sengketa tersebutlah yang menjadi objek sewa menyewa secara lisan antara Tergugat I dengan Tergugat III, dengan demikian **petitum point 5 (lima) patut untuk dikabulkan**;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan sita jaminan sebagaimana dituntut dalam petitum point 7 (tujuh) oleh karena sampai saat ini Majelis Hakim belum pernah melakukan sita terhadap objek sengketa, maka **petitum point 7 (tujuh)** tersebut adalah tidak beralasan sehingga patut untuk **ditolak**;

Halaman 53 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan **point 9 (sembilan)** yang mohon agar Para Tergugat kecuali Tergugat II dihukum membayar sejumlah kerugian materiil dan immaterial yang ditanggung Penggugat berupa tidak bisa menikmati/menguasai objek sengketa, oleh karena tidak didukung dengan bukti apapun baik itu surat dan saksi maka petitum tersebut patut untuk **ditolak**;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voerraad*) meski ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi sebagaimana **petitum point 11 (sebelas)** oleh karena tidak beralasan maka patutlah untuk **ditolak**;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas maka terhadap gugatan Penggugat hanya dikabulkan sebagian dan menolak untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka berdasarkan Pasal 192 R.Bg Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 183, 191, 142, dan 283 R.Bg., Pasal 1317, 1320, 1321, 1322, 1338, 1340, 1365, 1474, 1491, dan 1868 KUHPerdara, Pasal 16 UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli atas sebidang tanah SHM No. 686 / Desa Kintamani, tertanggal 06 Juni 1995, seluas 2340 m², Gambar Situasi No. 559 / 1995, tertanggal, 24-4-1995, atas nama I NYOMAN SUJINDRA alias NANG JEMET antara Penggugat (Pembeli) dengan Tergugat I (Penjual) berdasarkan Akta Jual Beli No. 186 / 2017, tertanggal 15-08-2017 dibuat oleh I MADE YOGA GAUTAMA, S.H., M.Kn., selaku Notaris / PPAT berkedudukan di Kabupaten Bangli adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan perjanjian kontrak/sewa-menyewa tanah secara lisan antara Tergugat I dengan Tergugat III untuk tanah seluas 50 m² dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dimulai tahun 2010 dan berakhir tahun 2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharga Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) adalah sah dan telah berakhir;

4. Menyatakan tanah seluas 60 m² yang merupakan bagian dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 686 / Desa Kintamani, tertanggal 06 Juni 1995, atas nama I NYOMAN SUJINDRA alias NANG JEMET (sekarang atas nama I NYOMAN GUNA / Penggugat) seluas 2340 m², Gambar Situasi No. 559 / 1995, tertanggal, 24-4-1995, yang terletak di Br. Wanasari, Desa dan Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali dengan batas-batas :

- Utara : Tanah sisa SHM No. 686 / Desa Kintamani;
- Timur : Jalan;
- Selatan : Jalan;
- Barat : Tanah sisa SHM No. 686 / Desa Kintamani;

Yang saat ini dikuasai Tergugat IV adalah sebagai objek/tanah sengketa;

5. Menyatakan objek sengketa adalah objek yang sama dengan objek tanah yang diperjanjikan secara lisan antara Tergugat I dengan Tergugat III yang dimulai tahun 2010 dan berakhir 2020;
6. Menyatakan hukum bahwa Akta Sewa Menyewa Tanah No. 07, tertanggal 17-02-2011 antara Tergugat I dengan Tergugat IV yang dibuat dihadapan Notaris I PUTU HERRY WIRASUTA, S.H., M.Kn., (Tergugat V) adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat;
7. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (Para Tergugat) atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, lasia dan tanpa beban serta bila perlu dalam pelaksanaannya nanti dibantu oleh Alat Negara/Polri;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (Para Tergugat) untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.608.000,00 (dua juta enam ratus delapan ribu rupiah) secara tanggung renteng;
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangli, pada hari Rabu tanggal 21 Juli 2021, oleh kami, **Anak Agung Ayu Diah Indrawati, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Edo Kristanto Utoyo, S.H.** dan **Anak Agung Ngurah Oka Nata Raja, S.H.** masing-

Halaman 55 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan pada hari **Selasa tanggal 27 Juli 2021** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, **Luh Putu Cahya Trisyanti, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, dan Kuasa Tergugat V.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Edo Kristanto Utoyo, S.H.

Anak Agung Ayu Diah Indrawati, S.H., M.H.

Anak Agung Ngurah Oka Nata Raja, S.H.

Panitera Pengganti,

Luh Putu Cahya Trisyanti, S.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00
2. Pemberkasan / ATK	:	Rp50.000,00
3. PNBPN Surat Kuasa.....	:	Rp10.000,00
4. Panggilan	:	Rp1.828.000,00
5. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp500.000,00
6. PNBPN Panggilan.....	:	Rp70.000,00
7. Sumpah	:	Rp100.000,00
8. Materai	:	Rp10.000,00
9. Redaksi	:	Rp10.000,00

----- +

Jumlah

Rp2.608.000,00
(dua juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 56 dari 56 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bli