



PUTUSAN

Nomor 150/Pdt/2021/PT.DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. I 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 **Pembanding I dahulu Tergugat III**;
- 2. 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 **Pembanding II dahulu Tergugat IV**;
- 3. I PUTU HERRY WIRASUTA, S.H., M.Kn.**, pekerjaan notaris / PPAT, dan ber alamat kantor di Jalan Raya Kintamani No. 08, Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III dahulu Tergugat V**; Pembanding I dahulu Tergugat III, Pembanding II dahulu Tergugat IV dan Pembanding III dahulu Tergugat V, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I MADE SUARDANA, S.H.MH, dkk., Para Advokat pada Kantor "LABHI" beralamat di Jalan Pulau Buru No 3, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2021; Pembanding I, II dan III selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding;

M e l a w a n :

Halaman 1 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **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 **Terbanding dahulu Penggugat**;
2. **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 Kunist, Desa Kintamani, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I dahulu Tergugat I**;
3. **I KOMANG DARMA**, lahir di Kintamani tanggal 6 Juni 1979, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, dan bertempat tinggal di Banjar Wanagiri, Gunung Kunist, Desa Kintamani, Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II dahulu Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat /Terbanding 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:

Halaman 2 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Y OGA 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 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 Darma 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 Kontrak.
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 Kontrak atau uang Sewa Menyewa.
4. Bahwa sekitar akhir tahun 2018 Penggugat menanyakan dan meminta kepada Tergugat IV (yang menguasai tanah kontrak yang diatasnya sudah ada

Halaman 3 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



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 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 Darma)", 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 (Tergug



at 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.
9. Bahwa dari uraian tersebut diatas, sangat jelas bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat V 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 immaterial.
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 sepatasnya 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 tana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h 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.
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. Menyatakah 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

Halaman 6 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

n 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 Milik Nomor : 686/Desa Kintamani, 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:
 - 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 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) adalah cacat hukum dan batal demi hukum.

Halaman 7 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 terhadap gugatan Penggugat/Terbanding tersebut Tergugat I/Turut Terbanding I telah memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I :

1. Bahwa memang benar Tergugat I menjual tanah kepada Penggugat sebagai mana 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 pembayaran tersebut dipegang dan dibawa oleh Tergugat III dan Tergugat I maupun Tergugat II tidak menerima salinan Kwitansi penerimaan (sebagaimana dalil Penggugat pada angka 2).

Halaman 8 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 II 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.

Halaman 9 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dihadapan 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.

Halaman 10 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan diatas setelah perkara ini selesai di periksa Tergugat I mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangli supaya berkenaan 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.
- 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 /Turut Terbanding 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 pembayaran tersebut dipengang 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 dibayarkan 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

Halaman 11 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



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.

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 I V 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 laporan Tergugat IV tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat IV sudah membayar sejumlah Rp.80.000.000,- apakah dengan bukti tanda terima/Kwitansi 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 sa



yang 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 ke hadapan 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 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 Tergugat I dan Tergugat II siap menerima segala akibat yang timbul dengan adanya sumpah Cor tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat II mengajukan Permohonan Sumpah Pemutus/Sumpah Cor terhadap 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 berkenaan 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.
- 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 (Pembanding I) dan Tergugat IV (Pembanding II):

A. DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (GEMIS AANHOEDANIGH EID)
 - 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 KUHP erdata); Bahwa terdapat 4 (empat) syarat guna menyatakan perjanjian ters

Halaman 14 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



ebut sah secara hukum yakni: 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan diri mereka (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 konsekuensi 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;

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

Halaman 15 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR 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, PEMBUKTIAN, DAN PUTUSAN PENGADILAN pada halaman 332, dijelaskan:

Halaman 16 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



“...salah satu prinsip yang mesti ditegakkan dalam penyitaan pada umumnya, yaitu penggugat harus mengemukakan dengan seksama dan terinci 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 penegehan 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:

Halaman 17 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



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 di kemudian hari.

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

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 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 24-4-1995, 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 Peng



gugat 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 (empatpuluh) tahun di atas 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;

Halaman 19 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



- 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 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 MENYEWAKAN 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 24-4-1995, atas nama I Nyoman Sujindra alias Nang Jemet yaitu seluas 60 M



² 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 MENYEWAKAN 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 KE KANTOR 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 I I, 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 pembicaraannya berlangsung kemudian Tergugat I



I 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 Kunit, 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, selanjut

Halaman 22 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



nya Tergugat V membuat 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah adanya laporan itu, Tergugat IV-pun dipanggil oleh Penyelidik/Penyidik 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 ya itu mempunyai hak atas sewa diatas 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 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 kompensasi kepada Tergugat IV sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
- Bahwa kompensasi 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 kompensasi 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,

Halaman 24 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



karena sebelum Penggugat memperoleh hak atas tanah aquo yang dibuat dengan mekanisme jual beli, Penggugat sudah mengetahui di atas 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 etika 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 24-4-95, atas nama I Nyoman Sujindra alias Nang Jemet dari Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, sesungguhnya Penggugat yang mempunyai etika tidak baik kepada diri Tergugat IV yaitu ingin menghilangkan hak sewa Tergugat IV;

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".

Halaman 25 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 etiked tidak baik sudah sepatutnya di tolak 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 KUHPerdato jo. Pasal 1338 KUHPerdato;

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 KUHPerdato, sehingga Penggugat secara subjektif, imajinatif dan tanpa adanya dasar fakta hukum kuat mengatakan Tergugat IV dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum; Bahwa Pasal 1576 KUHPerdato 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 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:

Halaman 26 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ilusionir;

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 (obscuur libel);
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvakerlijke Verklaring);

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 a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Jawaban Tergugat V (Pembanding III):

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 KUHPerd

Halaman 27 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



ata); 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 KUHPerdata);

- Bahwa konsekwensi yuridis jika perjanjian yang dibuat oleh para pihak melanggar syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata 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 KUHPerdata sehingga perjanjian itu adalah sah secara hukum dan telah menjadi Undang-undang bagi Tergugat IV dan Tergugat I (vide Pasal 1338 KUHPerdata);
Pasal 1338 KUHPerdata 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 KUHPerdata, 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 a gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaring);

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURAE 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 positifnya 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 di kemudian hari.



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

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 di kemudian 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 Obscure Libel*), sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaring*);

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 I) 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 I V 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 A

Halaman 32 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta Sewa Menyewa No. 07, tertanggal 17 Februari 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 Februari 2011;

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 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 (obscuur libel);
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaring);

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 a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Halaman 33 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengutip serta memperhatikan segala sesuatu yang terurai di dalam berita acara persidangan dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bangli, Nomor 31/Pdt/G/2021/PN.Bli., tanggal 27 Juli 2021, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

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 G AUTAMA, 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 seharga Rp 13.000.000,00 (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;

Halaman 34 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan objek sengketa adalah objek yang sama dengan objek tanah yang diperjanjikan secara lisan antara Tergugat I dengan Tergugat III yang di mulai 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;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Tergugat III (Pembanding I), Tergugat IV (Pembanding II) dan Tergugat V (Pembanding III) telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding pada tanggal 5 Agustus 2021 sebagaimana ternyata didalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 31/Pdt.G/2021/PN Bli yang dibuat oleh I WAYAN DIRGA, SH Panitera Pengadilan Negeri Bangli, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 12 Agustus 2021, kepada Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 10 Agustus 2021 dan kepada Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 10 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa Tergugat III (Pembanding I), Tergugat IV (Pembanding II) dan Tergugat V (Pembanding III) telah mengajukan Memori Banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangli tertanggal 16 Agustus 2021 dan dengan seksama telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 Agustus 2021, kepada Tergugat I/Turut Terbanding I dan Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 19 Agustus 2021;

Halaman 35 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas memori banding Tergugat III (Pembanding I), Tergugat IV (Pembanding II) dan Tergugat V (Pembanding III), Penggugat /Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 3 September 2021 dan dengan seksama telah diberitahukan kepada Tergugat III (Pembanding I), Tergugat IV (Pembanding II) dan Tergugat V (Pembanding III) pada tanggal 7 September 2021;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat IV dan Pembanding III semula Tergugat V pada tanggal 23 Agustus 2021, kepada Penggugat/Terbanding tanggal 23 Agustus 2021, kepada Tergugat I/Turut Terbanding I dan Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 19 Agustus 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat IV dan Pembanding III semula Tergugat V telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat IV dan Pembanding III semula Tergugat V dalam permohonan bandingnya telah mengajukan Memori Banding dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

- I. Adanya kegagalan perkara, pelanggaran hukum dan perbuatan curang dalam PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANGLI NOMOR : 31/PDT.G/2021/PN.BLI, tanggal 27 JULI 2021, berupa:
 - Rekayasa Dalam Konstruksi Gugatan karena Terbanding (Penggugat) mempermasalahkan Akta Sewa Menyewa Tanah, Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2021 yang dibuat antara Pembanding II (Tergugat IV) dengan Turut Terbanding I/Tergugat I, padahal selama 10 (sepuluh) tahun perjalanan akta sewa ini telah berjalan harmonis antara antara Pembanding IV (Tergugat IV) dengan Turut Terbanding I/Tergugat I, dan setelah Turut Terbanding I

Halaman 36 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tergugat I) menjual tanah sengketa kepada Terbanding (Penggugat) timbul masalah yang mempersoalkan kedudukan Pemanding II (Tergugat IV) di atas tanah sengketa yang sudah di beli oleh Terbanding (Penggugat) dengan melakukan upaya-upaya untuk menggusur, mengusir dan mempersoalkan Pemanding II (Tergugat IV).

- Jawaban Para Turut Terbanding (Tergugat I Dan Tergugat II) tanpa Bantahan Dan Mendukung Dalil Gugatan Terbanding (Penggugat), karena Terbanding (Penggugat) Melakukan Permufakatan Dengan Para Turut Terbanding (Tergugat I Dan Tergugat II) Dan Para Turut Terbanding (Tergugat I Dan Tergugat II) Berpihak Kepada Terbanding (Penggugat) dan Turut Terbanding mengajukan dalil Sumpah Cor hanya untuk membangun persepsi dan keyakinan agar apa yang dituangkan dalam Jawaban memiliki dasar kebenaran dan moralitas, padahal pada hakekatnya sumpah cor baru akan dilakukan apabila tidak ada pembuktian sama sekali. Sumpah Cor/Pemutus adalah sumpah yang dibebankan atas permintaan salah satu pihak kepada lawannya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 183 RBG/Pasal 1930 KUHPerduta.
- Para Turut Terbanding (Tergugat I Dan Tergugat II) Tidak Pernah Mempersoalkan Akta Sewa Yang Telah Berjalan 10 (Sepuluh) Tahun sehingga terdapat pengakuan secara diam-diam (*silent consent*) atas Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011, dimana Pengakuan diam-diam (*silent consent*) telah sesuai dengan ketentuan **Pasal 1347 KUHPerduta**, sehingga Kedudukan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011 tetap sah mengikat para pihak karena tidak terdapat cacat yuridis baik formil maupun materiiil.
- Turut Terbanding I (Tergugat I) mengaku tidak bisa baca tulis tetapi dalam Jawaban Gugatan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Turut Terbanding I (Tergugat I) terdapat Tanda Tangan yang sama dengan Tanda Tangan Turut Terbanding I (Tergugat I) dalam Minuta Akta Menyewa Sewa Tanah Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011;

TERBANDING BUKANLAH ORANG YANG MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) DAN KAPASITAS YANG TEPAT MENURUT HUKUM

Halaman 37 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



**UNTUK MENGAJUKAN PEMBATALAN AKTA SEWA MENYEWAKAN TANAH,
NOMOR : 07, TERTANGGAL 17 FEBRUARI 2011 .**

- Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk dapat mengajukan gugatan karena :

- AKTA SEWA MENYEWAKAN TANAH, NOMOR : 07, TERTANGGAL 17 FEBRUARI 2011 TERSEBUT HANYA MENGIKAT TURUT TERBANDING I (TERGUGAT I) DAN PEMBANDING II (TERGUGAT IV).
- Pihak-pihak yang sah sebagai Penggugat dan Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian Akta Sewa Menyewakan Tanah, Nomor : 07, Tertanggal 17 Februari 2011 yang dibuat dihadapan I PUTU HERRY WIRASUTA (Pembanding III/Tergugat V) adalah terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut yaitu Turut Terbanding I (Tergugat I) sebagai Pihak Yang Menyewakan, Pembanding II (Tergugat IV) sebagai Pihak Penyewa dan Pembanding III (Tergugat V) selaku pejabat yang ditunjuk untuk membuat Akta Sewa Tanah Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011.

**TERBANDING BUKAN PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK KARENA TELAH
MELANGGAR ASAS ITIKAD BAIK SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL
1338 AYAT (2) KUHPERDATA;**

- a) *Pertimbangan Majelis Hakim hanya menekankan bahwa proses jual beli yang dilakukan antara Terbanding (Penggugat) selaku Pembeli dengan Turut Terbanding I (Tergugat I) selaku Penjual dianggap sah karena kesepakatan jual beli tersebut sudah dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 186/2017, Tertanggal 15 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Yoga Gautama, SH., MKn.*
- b) *Selain itu, sahnya jual beli juga hanya didasarkan atas adanya pengakuan dari Para Turut Terbanding (Tergugat I dan Tergugat II) dalam jawaban gugatannya*

Pertimbangan hukum tersebut tidaklah tepat digunakan sebagai alasan atau dasar pertimbangan untuk mengabulkan gugatan Terbanding (Penggugat) terkait dengan sahnya jual beli karena dalam putusan tersebut Majelis Hakim belum mempertimbangkan bahwa proses

Halaman 38 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



pembelian obyek sengketa tidak dilakukan secara benar sehingga Terbanding (Penggugat) tidak bisa disebut sebagai pembeli yang beritikad baik..... !!!!!

Dalam persidangan telah terungkap fakta bahwa obyek sengketa telah dibeli oleh Terbanding (Penggugat) dengan cara yang tidak benar yaitu :

- a) Sejak awal Pembanding I (Tergugat III) dan Pembanding II (Tergugat IV) sudah menyampaikan bahwa Pembanding I (Tergugat III) telah menyewa tanah Sertifikat Hak Milik No. 686/Desa Kintamani, Gambar Situasi Tanggal 24 April 1995, Nomor 559/1995 seluas 60 M2 dari luas keseluruhan seluas 2340 M2 berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2021 yang dibuat dihadapan I PUTU HERRY WIRASUTA, SH., MKn (Pembanding III/Tergugat IV).
- b) Terbanding (Penggugat) selaku pembeli tetap melanjutkan transaksi jual beli atas obyek sengketa, tanpa melakukan pengecekan dan penelusuran kembali baik mengenai obyeknya maupun pihak-pihak yang menempati obyek sengketa tersebut.

Hal tersebut jelas telah melanggar Asas Itikad Baik yang merupakan salah satu asas yang berlaku dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata.

KELALAIAN MAJELIS HAKIM DALAM MENILAI TENTANG SAHNYA JUAL

BELI karena Terbanding (Penggugat) tidak pernah mengajukan bukti surat berupa: Akta Jual Beli yang didalilkan oleh Terbanding (Penggugat) yaitu Akta Jual Beli No. 186/2017, Tertanggal 15 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Yoga Gautama, SH., MKn

Dasar pertimbangan Majelis Hakim untuk menentukan tentang sahnya Jual Beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 686/Desa Kintamani, Tertanggal 24 April 1995 atas nama I NYOMAN SUJINDRA (Turut Terbanding I/Tergugat I) hanya didasarkan atas adanya :_“Pengakuan dari Para Turut Terbanding (Tergugat I dan Tergugat II) terkait dengan kesepakatan jual beli antara Terbanding (Penggugat) dengan Turut Terbanding I (Tergugat I) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 686/Desa Kintamani, seluas 2340 M2, Gambar Situasi No. 559/1995, Tertanggal 24 April 1995 atas nama I Nyoman Sujindra (Turut Terbanding I/Tergugat I) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No.

Halaman 39 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



186/2017, Tertanggal 15 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Yoga Gautama, SH., MKn”.

MAJELIS HAKIM MELAWAN ASAS PEMBUKTIAN (ASAS ACTORI INCUMBIT PROBATIO)

Dalam pertimbangan hukum **Halaman 48 alinea ke 2** yang pada intinya menyatakan bahwa :

“.....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.....”

Dalam pertimbangan hukum tersebut terlihat jelas bahwa Majelis Hakim telah memberikan beban wajib bukti terkait dengan “dalil gugatan Terbanding (Penggugat) yang mendalilkan bahwa sewa menyewa atas obyek sengketa hanya dilakukan secara lisan antara Turut Terbanding II (Tergugat II) dengan Pemanding I (Tergugat III) dan menyatakan Akta Sewa Menyewa tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 tidak sah karena tidak ada bukti pembayaran atas sewa tanah sengketa dan Turut Terbanding I (Tergugat I) tidak bisa membaca dan menulis” .

MEMBATALKAN AKTA SEWA MENYEWAKAN TANAH, NOMOR 07, TERTANGGAL 17 FEBRUARI 2011 ADALAH KESESATAN MAJELIS HAKIM YANG TERMUAT DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA

- Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya untuk membatalkan Akta Sewa Menyewa Tanah, Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011 hanya mempertimbangkan bahwa Para Pemanding (Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) tidak dapat menunjukkan bukti pembayaran sewa tanah tersebut kepada Turut Terbanding I (Tergugat I) (*Vide Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor : 31/Pdt.G/2021/PN.Bli, tertanggal 27 Juli 2021 hal. 50*), Padahal dalam **Pasal 2 Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 7, Tanggal 17 Februari 2011** dengan tegas telah disebutkan bahwa **“Uang sewa untuk seluruh jangka waktu yang tersebut dalam Pasal 1 diatas ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) jumlah uang mana telah diterima oleh Turut Terbanding I (tergugat I) dari Pemanding II**

Halaman 40 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



(Tergugat IV) pada saat penandatanganan akta ini dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya yang sah (kwitansinya)".

MAJELIS HAKIM TIDAK MEMAKNAI BAHWA HUKUM ACARA PERDATA MENEMPATKAN BUKTI SURAT SEBAGAI BUKTI UTAMA KARENA SENGKETA PERDATA HUKUM YANG BERSIFAT FORMAL

Berdasarkan hal tersebut maka sudah jelas dan terang pembuatan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 memang bertujuan untuk digunakan sebagai pembuktian, dimana akta sewa menyewa tersebut adalah Akta Otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat oleh pejabat yang berwenang sebagaimana ketentuan Pasal 165 HIR/285 RBG/1868 KUHPerdata, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangli yang telah membatalkan Akta Sewa Menyewa tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 tersebut telah membuat pertimbangan hukum yang menyesatkan.

- Bahwa untuk membatalkan sebuah akta otentik dalam hal ini Akta Sewa Menyewa tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 harus terdapat cukup alasan yang mengakibatkan akta tersebut batal, sedangkan Akta Sewa Menyewa tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 yang dibuat para pihak telah memenuhi syarat-syarat suatu Perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata ;

DALAM EKSEPSI

- MAJELIS HAKIM TELAH MENOLAK SELURUH EKSEPSI YANG PARA PEMBANDING AJUKAN, NAMUN PENOLAKAN TERSEBUT TIDAK DIDASARKAN ATAS ARGUMENTASI HUKUM.

- Dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim tidak menyebutkan pasal peraturan perundangan yang berlaku sesuai dengan : BW, RBG, SEMA, PERMA dan Yurisprudensi atau dasar hukum lainnya dan/atau pendapat hukum/ahli hukum (doktrin dan referensi hukum) yang dijadikan rujukan dan landasan dalam memutus perkara ini;

PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM TENTANG EKSEPSI ERROR IN PERSONA TELAH SALAH DAN KELIRU

Halaman 41 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



1. dalam halaman 40 alinea ke-3, menyebutkan :

“...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 mutlakny adalah bahwa harus ada perselisihan hukum diantara kedua belah pihak....”

Pertimbangan Majelis Hakim dalam Pengadilan Negeri Bangli Halaman 40 alinea ke-4, menyebutkan :

“.....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...”

Pertimbangan tersebut sebenarnya tidak tepat digunakan untuk menjawab Eksepsi Para Pembanding (Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) karena Terbanding (Penggugat) tidak memiliki alas hak yang kuat untuk mempersoalkan isi kesepakatan yang tertuang dalam Akta Sewa Menyewa Tanah, Nomor : 07, Tertanggal 17 Februari 2011 yang dibuat dihadapan I PUTU HERRY WIRASUTA (Pembanding III/Tergugat V).

PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM TENTANG GUGATAN TERBANDING KABUR (OBSCURI LIBELLI) TELAH SALAH DAN KELIRU

- Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangli Halaman 41 alinea ke-1 menyebutkan :

“.....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.....”

Halaman 42 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Pertimbangan Majelis Hakim tersebut merupakan penafsiran yang salah dan keliru karena sesuai dengan fakta yang terungkap dalam persidangan telah terbukti bahwa gugatan Terbanding (Penggugat) tersebut tidak lengkap, dimana Posita atau Fundamentum Petendi yang Terbanding (Penggugat) sampaikan dalam gugatannya tidak menjelaskan mengenai dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari diajukannya tuntutan hak atau gugatan tersebut.

Dengan demikian dalam perkara ini seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangli menyatakan Gugatan Terbanding (Penggugat) ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Terbanding (Penggugat) dinyatakan tidak dapat diterima. Hal mana telah sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 250 K/Pdt/1984, tertanggal 16 Januari 1986 dan Putusan Mahkamah Agung tanggal 21 Agustus 1974 No.565K/Sip/1973;

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Terbanding (Penggugat) telah mengajukan 2 (dua) buah bukti surat yaitu :

- **Bukti P-1 berupa : Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 686/Desa Kintamani, Tertanggal 24 April 1995 atas nama I NYOMAN GUNA (Terbanding/Penggugat)**, bukti ini hanya membuktikan mengenai bukti kepemilikan atas obyek yang disengketakan, Namun bukti ini tidak dapat membuktikan mengenai sahnya jual beli karena bukti ini tidak di dukung oleh bukti lain yang berkaitan dengan proses jual beli atas obyek sengketa berupa Akta Jual Beli yang didalilkan oleh Terbanding (Penggugat) yaitu Akta Jual Beli No. 186/2017, Tertanggal 15 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Yoga Gautama, SH., MKn.
- **Bukti P-2 berupa : Foto copy Salinan Akta Sewa Tanah Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011**, bukti ini tidak memiliki nilai pembuktian karena Terbanding (Penggugat) tidak dapat menunjukkan aslinya. Namun, meski demikian bukti ini memiliki persesuaian dan kecocokan dengan bukti surat yang Para Pemanding (Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) ajukan

Halaman 43 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



dengan tanda **Bukti T.III/IV-1 berupa Akta Sewa Menyewa Tanah, Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011**

Selain mengajukan bukti surat Terbanding (Penggugat) juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama : **I NYOMAN KOLMAJAYA dan I NYOMAN LEPO.**

- Saksi **I NYOMAN KOLMAJAYA dan I NYOMAN LEPO** tidak mengetahui, tidak mengalami, tidak melihat dan tidak mendengar langsung peristiwa hukum terkait kesepakatan sewa menyewa tanah yang dilakukan antara Turut Terbanding I (Tergugat I) dengan Pembanding II (Tergugat IV) sebagaimana tertuang dalam Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011. Dan kebanyakan keterangannya berasal dari kata "Mendengar" dari orang lain, dan sebagian keterangannya hanya berdasarkan kesimpulan, rekaan, pendapat-pendapatnya serta berdasarkan cerita-cerita yang tidak jelas sumbernya.
- Saksi **I NYOMAN KOLMAJAYA dan I NYOMAN LEPO** tergolong saksi yang **TESTIMONIUM DE AUDITU** dan keterangan saksi **I NYOMAN KOLMAJAYA dan I NYOMAN LEPO** tidak memiliki kekuatan pembuktian. Hal tersebut sesuai dengan **ketentuan pasal 171 ayat 1 HIR, 308 ayat (1) RBG, Pasal 1907 yaitu kesaksian yang tidak dapat dijadikan dasar dalam mendukung gugatan Terbanding (Penggugat)**
- Bahwa keterangan saksi **I NYOMAN KOLMAJAYA dan I NYOMAN LEPO** sama sekali tidak memiliki persesuaian serta kecocokan dengan alat bukti surat yang diajukan oleh Terbanding (Penggugat). Sehingga keterangan saksi **I NYOMAN KOLMAJAYA dan I NYOMAN LEPO** tidak dapat menguatkan dalil gugatan Terbanding (Penggugat)
- Bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Para Pembanding (Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) telah mengajukan bukti surat dengan tanda **Bukti T.III/IV-1 berupa Akta Sewa Menyewa Tanah, Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011.**

Bukti surat yang Para Pembanding (Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) adalah :

Halaman 44 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



- Akta Otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat oleh pejabat yang berwenang sebagaimana ketentuan Pasal 165 HIR/285 RBG/1868 BW, sehingga dengan demikian bukti ini haruslah diterima.
- Bukti Surat yang diajukan Para Pemanding (Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya.
- Bahwa Terbanding (Penggugat) tidak membantah bukti surat yang diajukan oleh Para Pemanding (Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) dan justru mengakui kebenaran bukti surat yang Para Pemanding (Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) ajukan, sehingga pengakuan Terbanding (Penggugat) adalah merupakan bukti sempurna dan mengikat sehingga Para Pemanding (Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) sebenarnya tidak perlu untuk membuktikan lebih lanjut sebagaimana ketentuan pasal 1925 BW/174HIR.
- Bukti T.III/IV-1 berupa Akta Sewa Menyewa Tanah, Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011 juga telah membuktikan bahwa :
 - *“Telah ada kesepakatan sewa menyewa tanah seluas 60 m2 antara Turut Terbanding I (Tergugat I) selaku Pihak yang menyewakan dengan Pemanding II (Tergugat IV) selaku Pihak Yang Menyewa selama 40 tahun terhitung sejak tanggal 17 Februari 2011 dan berakhir pada tanggal 17 Februari 2051.*
 - *“Uang sewa untuk seluruh jangka waktu yang tersebut dalam Pasal 1 diatas ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) jumlah uang mana telah diterima oleh Turut Terbanding I (tergugat I) dari Pemanding II (Tergugat IV) pada saat penandatanganan akta ini dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya yang sah (kwitansinya)” sesuai dengan Pasal 2 Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 7, Tanggal 17 Februari 2011.*

Selain mengajukan bukti surat Para Pemanding (Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) juga mengajukan saksi atas nama : **I NENGAH DASNA**, dimana keterangan saksi **I NENGAH DASNA** memiliki memiliki nilai pembuktian yang dapat diterima karena :

Halaman 45 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



- Saksi I NENGAH DASNA mengetahui, mengalami, melihat dan mendengar langsung peristiwa hukum antara Turut Terbanding I (tergugat I) dengan Pembanding II (Tergugat IV) terkait dengan Akta Sewa Menyewa Tanah, Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011 yang dibuat dihadapan Pembanding III (Tergugat V) sebagaimana ketentuan pasal 171 ayat 1 HIR, 308 ayat (1) RBG, Pasal 1907.
- Bahwa keterangan saksi I NENGAH DASNA tersebut memiliki persesuaian dan kecocokan dengan Bukti T.III/IV-1 berupa Akta Sewa Menyewa Tanah, Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011 yang menjelaskan tentang Akta Sewa Menyewa Tanah, Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011. Sehingga hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 172 HIR, pasal 309 RBG, pasal 1908 KUHPerdata.
- Bahwa Saksi I NENGAH DASNA telah membenarkan tentang :
 - *Kedatangan Turut Terbanding I (Tergugat I) dan Turut Terbanding II (Tergugat II) ke kantor Notaris/PPAT I PUTU HERRY WIRASUTA (Pembanding III/Tergugat V) untuk membuat perjanjian sewa menyewa*
 - *Pada saat pembuatan akta tersebut Pembanding III (Tergugat V) telah membacakan isi akta yang bersangkutan di hadapan Turut Terbanding I (Tergugat I) dan istrinya beserta Pembanding II (Tergugat IV)*
 - *Bahwa setelah akta tersebut dibacakan oleh Pembanding III (Tergugat V), tidak ada tanggapan dari pihak-pihak yang terkait dimana para pihak menyetujui dan sepakat mengenai apa yang dibacakan. Selanjutnya Turut Tergugat I (Tergugat I) melakukan tanda tangan dan istrinya dengan cap jempol*

Sehingga atas dasar tersebut diatas maka kesaksian **I NENGAH DASNA** memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sehingga harus diterima secara hukum karena memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang;

**PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM MENCERMINKAN
KETIDAKADILAN BAGI PARA PEMBANDING**

Halaman 46 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertimbangan hukum Majelis Hakim halaman **45 alinea ke-1** yang menyebutkan :

“.....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 berupa SHM No. 686);
- Bahwa benar obyek sengketa dalam perkara ini 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....”

Pertimbangan hukum Majelis Hakim halaman **46 alinea ke-1** yang menyebutkan :

“...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

Halaman 47 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum gugatan point 2 (dua) dan point 4 (empat) patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional....”

Pertimbangan Majelis Hakim tersebut jelas-jelas telah salah dan keliru karena dalam gugatannya Terbanding (Penggugat) jelas-jelas telah mempersoalkan tentang Akta Sewa Menyewa Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 yang dibuat dihadapan I PUTU HERRY WIRASUTA, SH., MKn, sedangkan Terbanding (Penggugat) sebenarnya tidak memenuhi syarat mutlak untuk dapat mengajukan gugatan terhadap Para Pemandang (Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) terkait dengan akta sewa menyewa tersebut karena Terbanding (Penggugat) tidak memiliki kepentingan langsung/melekat dalam akta tersebut.

Berdasarkan hal tersebut maka sudah jelas dan terang Terbanding (Penggugat) BUKANLAH orang yang memiliki kedudukan hukum (*Legal Standing*) dan kapasitas yang tepat menurut hukum untuk mengajukan pembatalan Akta Sewa Menyewa Tanah, Nomor : 07, Tertanggal 17 Februari 2011;

Bahwa selain itu, Pertimbangan hukum tersebut tidaklah tepat digunakan sebagai alasan atau dasar pertimbangan untuk mengabulkan gugatan Terbanding (Penggugat) terkait dengan sahnya jual beli karena untuk menentukan itikad baik Terbanding (Penggugat) selaku pembeli Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangli tidak hanya menggantungkan pada ketidaktahuan Terbanding (Penggugat) selaku pembeli akan adanya cacat yuridis dalam peralihan haknya, melainkan juga menekankan pada :

- *Kewajiban pembeli untuk secara patut memeriksa dan meneliti keabsahan tanah yang dibelinya sebelum dan saat jual beli dilakukan*
- *Mencari tahu dan mencermati data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan.*

Berdasarkan hal tersebut maka untuk menentukan Pembeli beritikad baik Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangli harus berpedoman pada asas kecermatan dan kehati-hatian.

- Bahwa selama proses persidangan Terbanding (Penggugat) juga tidak berhasil membuktikan tentang sahnya jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan antara Terbanding (Penggugat) dengan Turut Terbanding I

Halaman 48 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat I) karena Terbanding (Penggugat) tidak pernah mengajukan bukti surat berupa : Akta Jual Beli yang didalilkan oleh Terbanding (Penggugat) yaitu Akta Jual Beli No. 186/2017, Tertanggal 15 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Yoga Gautama, SH., MKn

- Dasar pertimbangan Majelis Hakim untuk menentukan tentang sahnya Jual Beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 686/Desa Kintamani, Tertanggal 24 April 1995 atas nama I NYOMAN SUJINDRA (Turut Terbanding I/Tergugat I) hanya didasarkan atas adanya : "Pengakuan dari Para Turut Terbanding (Tergugat I dan Tergugat II) terkait dengan kesepakatan jual beli antara Terbanding (Penggugat) dengan Turut Terbanding I (Tergugat I) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 686/Desa Kintamani, seluas 2340 M2, Gambar Situasi No. 559/1995, Tertanggal 24 April 1995 atas nama I Nyoman Sujindra (Turut Terbanding I/Tergugat I) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 186/2017, Tertanggal 15 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Made Yoga Gautama, SH., MKn".

3. Bahwa PARA PEMBANDING (TERGUGAT III, TERGUGAT IV DAN TERGUGAT V) KEBERATAN DENGAN PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM :

Pertimbangan hukum Majelis Hakim *halaman 47 alinea ke-2* yang menyebutkan :

"...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 di sewakan adalah 50 m² dan jangka waktu dimulainya adalah tahun 2010 dan berakhirnya 2020, sehingga posisi perjanjian lisan tersebut

Halaman 49 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



dalam perkara a quo telah berakhir, dengan demikian petitum gugatan point 3 (tiga) patut untuk dikabulkan namun dengan perbaikan redaksional.....”

Sesuai dengan fakta yang ada, dalam dalil Posita Gugatan Terbanding (Penggugat) angka 7, Terbanding (Penggugat) lah yang mendalilkan “...patut diduga Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 yang dibuat di kantor Notaris (Tergugat V) dengan rekayasa memanfaatkan Tergugat I yang tidak bisa baca tulis dan dengan itikad tidak baik...”

Selain itu, dalam Jawaban Gugatannya Turut Terbanding I (Tergugat I) ikut memungkirkan mengenai Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 dengan alasan yang tidak berdasar hukum. Padahal sampai gugatan ini diajukan Turut Terbanding I (Tergugat I) tidak pernah sekalipun mengajukan keberatan atas Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 yang telah berjalan selama 10 tahun. Sehingga Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 tetap sah sampai gugatan ini diajukan karena ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 mengandung cacat hukum sehingga harus dibatalkan.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBG Dan Pasal 1865 KUHPerdara Tentang Beban Pembuktian maka beban pembuktiannya terletak pada pihak yang mempersoalkannya yaitu Pihak Terbanding (Penggugat) dan Turut Terbanding I (Tergugat I).

Sehingga berdasarkan hal tersebut maka sudah sepatutnya dalil Posita Gugatan Terbanding (Penggugat) angka 7 seharusnya dibuktikan oleh Terbanding (Penggugat) BUKAN dibuktikan oleh Pembanding I (Tergugat III), Pembanding II (Tergugat IV) dan Pembanding III (Tergugat V);

4. Bahwa Majelis Hakim dalam beberapa pertimbangan hukumnya telah berupaya keras untuk memenangkan Terbanding (Penggugat). Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor : 31/Pdt.G/2021/PN.Bli, tertanggal 27 Juli 2021 bahkan Majelis Hakim berani membuat pelanggaran-pelanggaran hukum yang serius yaitu : **“MELANGGAR KETENTUAN TENTANG AKTA AUTENTIK DAN DASAR-DASAR LAHIRNYA AKTA AUTENTIK”**. Hal tersebut dapat dilihat dari :

Halaman 50 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Pertimbangan hukum Majelis Hakim *halaman 50 alinea ke-1* yang menyebutkan :

“.....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 Rp.13.000.000,00 (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...”

Bahwa untuk sah atau tidaknya Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011 harus dibuktikan sendiri oleh Terbanding (Penggugat) sebagai pihak yang mengajukan keberatan atas akta tersebut, akan tetapi, dalam pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim telah memberikan beban wajib bukti terkait dengan *“dalil gugatan Terbanding (Penggugat) yang mendalilkan bahwa sewa menyewa atas obyek sengketa*

Halaman 51 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan secara lisan antara Turut Terbanding II (Tergugat II) dengan Pemanding I (Tergugat III) dan menyatakan Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 tidak sah karena tidak ada bukti pembayaran sewa atas obyek sengketa dan Turut Terbanding I (Tergugat I) tidak bisa membaca dan menulis”;

- Bahwa PARA PEMBANDING (TERGUGAT III, TERGUGAT IV DAN TERGUGAT V) KEBERATAN DENGAN PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM :

Pertimbangan hukum Majelis Hakim *halaman 52 alinea ke-6* yang menyebutkan :

“...Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum point 8 (delapan), maka petitum point 10 (sepuluh) yang mohon agar Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan 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....”

Pelanggaran hukum yang menjadi masalah mendasar dalam Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor : 31/Pdt.G/2021/PN.Bli, tertanggal 27 Juli 2021 adalah karena Akta Autentik berupa Akta Sewa Menyewa Tanah, Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011 telah dibatalkan oleh Majelis Hakim, padahal proses pembuatan Akta Sewa Menyewa Tanah, Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011 telah memenuhi syarat-syarat perikatan sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.

- Bahwa Dalam perkara ini sudah jelas tentang PELANGGARAN HUKUM YANG TELAH DILAKUKAN OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BANGLI dalam Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor : 31/Pdt.G/2021/PN.Bli, tertanggal 27 Juli 2021 adalah Melanggar Ketentuan Pasal 1576 KUHPerdata, dimana esensi dari Pasal 1576 KUHPerdata adalah “dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjian pada waktu menyewa barang”. Dalam Akta Sewa Menyewa Tanah, Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011 tidak pernah diperjanjian pemutusan sewa dapat dilakukan jika obyek sengketa telah dijual kepada pihak lain.
- Bahwa dalam pertimbangan hukumnya untuk membatalkan Akta Sewa Menyewa Tanah, Nomor 07, Tertanggal 17 Februari 2011 Majelis Hakim juga

Halaman 52 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya mempertimbangkan bahwa Para Pembanding (Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) tidak dapat menunjukkan bukti pembayaran sewa tanah tersebut kepada Turut Terbanding I (Tergugat I). Padahal dalam *Pasal 2 Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 7, Tanggal 17 Februari 2011* dengan tegas telah disebutkan bahwa "Uang sewa untuk seluruh jangka waktu yang tersebut dalam *Pasal 1 diatas ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) jumlah uang mana telah diterima oleh Turut Terbanding I (tergugat I) dari Pembanding II (Tergugat IV) pada saat penandatanganan akta ini dan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya yang sah (kwitansinya)".*

Sehingga seharusnya AKTA SEWA MENYEWAKAN TANAH NOMOR 7, TANGGAL 17 FEBRUARI 2011 TETAP SAH karena belum ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 mengandung cacat hukum sehingga harus dibatalkan;

- Bahwa bukti tertulis berupa Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 7, Tanggal 17 Februari 2011 dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pembanding III (Tergugat V) yang ditujukan untuk digunakan sebagai pembuktian, dimana akta sewa menyewa tersebut adalah Akta Otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat oleh pejabat yang berwenang sebagaimana ketentuan Pasal 165 HIR/285 RBG/1868 KUHPerdara dan merupakan alat bukti yang sempurna karena telah ditandatangani oleh Turut Terbanding I (Tergugat I) dan Pembanding II (Tergugat IV). Turut Terbanding I (Tergugat I) dan Pembanding II (Tergugat IV) tidak pernah menyangkal atau memungkiri isi akta maupun prosesnya pembuatan akta tersebut, Sehingga apabila Akta Sewa Menyewa tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 dibantah oleh Terbanding (Penggugat) dan Turut Terbanding I (Tergugat I) maka Terbanding (Penggugat) dan Turut Terbanding I (Tergugat I) lah yang harus membuktikan ketidakbenaran tersebut sesuai dengan Pasal 1860 KUHPerdara (Pasal 163 HIR/283 RBG).
- Oleh karena, Terbanding (Penggugat) maupun Turut Terbanding I (Tergugat I) tidak berhasil membuktikan bahwa Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 maka sudah seharusnya Akta Sewa Menyewa

Halaman 53 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 tetap dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat.;

Berdasarkan hal tersebut mohon agar Pengadilan Tinggi memutuskan:

MENGADILI SENDIRI

A. DALAM KONPENSI :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Para Pemanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Menolak gugatan Terbanding untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Terbanding tidak dapat diterima (NO);
3. Menghukum Terbanding dan Turut Terbanding untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima permohonan banding Para Pemanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pemanding tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;-
3. Menyatakan Akta Sewa Menyewa tanah Nomor 7, Tertanggal 17 Februari 2011 yang dibuat dihadapan I PUTU HERRY WIRASUTA, SH., MKn di Kabupaten Bangli adalah SAH;
4. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor : 31/Pdt.G/2021/PN.Bli, tertanggal 27 Juli 2021;
5. Menghukum Terbanding dan Turut Terbanding untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding Para Pemanding semula Tergugat III, IV dan V tersebut, Terbanding (Penggugat) telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menyetujui pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dan mohon agar putusan Pengadilan Negeri Bangli No.31/Pdt.G/2021/PN Bli dikuatkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam amar putusannya Dalam Eksepsi menolak eksepsi Tergugat III, IV dan V, Dalam

Halaman 54 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok Perkara: Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, yang amar selengkapnya telah terurai sebagaimana tersebut di atas, dengan alasan-alasan hukum sebagaimana yang dipertimbangkan dalam turunan resmi Putusan putusan Pengadilan Negeri Bangli Nomor 31/Pdt.G/2021/PN.Bli, tanggal 27 Juli 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Bangli telah memberikan putusan sebagaimana tersebut di atas, maka terlebih dahulu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat isi Putusan Pengadilan Negeri Bangli, Nomor 31/Pdt/G/2021/PN.Bli, tanggal 27 Juli 2021 tersebut, kemudian membaca dan meneliti Memori Banding dari Para Pembanding(Tergugat III, IV dan V) tersebut, serta memperhatikan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan memberikan pertimbangan sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan tentang Eksepsi, baik mengenai gugatan Error in persona, gugatan kabur (obscuur libel), Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa sedangkan pertimbangan dalam pokok perkara, Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan seluruh bukti bukti baik yang diajukan Para Pembanding (Tergugat III, IV dan V) yaitu bukti T.III-V.1, serta 1 orang saksi maupun yang diajukan Terbanding (Penggugat) yaitu P.1 sd P.2, serta 2 orang saksi, yang berdasarkan surat bukti tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi Para Pembanding (Tergugat III, IV dan V) yaitu I Nengah Dasa terbukti Para Pembanding tidak dapat membuktikan bahwa saat penandatanganan Akta telah dilakukan pembayaran sebesar Rp80.000.000,00 (de lapan puluh juta rupiah) sehingga Majelis Hakim tingkat pertama berpendapat adanya cacat hukum dalam Akta Sewa Menyewa No 7 tanggal 17 Februari 2017 dan menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama atas pokok perkara tersebut telah tepat dan benar;

Halaman 55 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap keberatan-keberatan Para Pembanding(Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) sebagaimana tersebut dalam Memori Banding tidak dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Bangli, Nomor 31/Pdt.G/2021/PN.Bli, tanggal 27 Juli 2021 telah tepat dan benar karenanya harus dipertahankan dan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan hukumnya sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Bangli, Nomor 31/Pdt.G/2021/PN.Bli, tanggal 27 Juli 2021 harus dikuatkan;

Menimbang, karena Para Pembanding semula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding;

Memperhatikan Undang – undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Rechts reglement voor de Buiten Gewesten (Rbg), serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding dahulu Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bangli, Nomor 31/Pdt.G/2021/PN.Bli, tanggal 27 Juli 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding dahulu Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Selasa, tanggal 5 Oktober 2021 oleh kami NYOMAN DEDY TRIPARSADA, SH, MH., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi

Halaman 56 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar selaku Ketua Majelis dengan I WAYAN YASA ABADHI, SH.,MH., dan Dr.PUJIASTUTI HANDAYANI, SH. MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 6 September 2021, Nomor 150/PDT/2021/PT.DPS.tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 21 Oktober 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, GUSTI AYU NYOMAN SUCIANINGSIH, SH Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara.

Hakim - hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I WAYAN YASA ABADHI, SH., MH. NYOMAN DEDY TRIPARSADA, SH, MH.

Dr. PUJIASTUTI HANDAYANI, SH., MH.

Panitera Pengganti,

GUSTI AYU NYOMAN SUCIANINGSIH, SH.

Perincian biaya perkara :

1. Meterai : Rp. 10.000,-
2. Redaksi : Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan : Rp. 130.000,-

J u m l a h Rp. 150.000,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 57 dari 58 Putusan Perdata Nomor 150 /PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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